



**COMUNE DI CORROPOLI**

**Provincia di Teramo**

**PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**  
**NORME TECNICHE**  
**D'ATTUAZIONE**

---

*Aggiornamento febbraio 2009*

**APPROVATE DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 12 DEL 29/05/2007**

Aggiornamenti ed integrazioni:

1. delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 17.10.2008 ( modifica art. 57 )
2. delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 29/09/2008 ( modifica art. 83 bis )
3. delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 23/01/2009 ( modifica art. 13 )
4. delibera di Consiglio Comunale n. 05 del 23/01/2009 ( modifica artt. 11, 18, 19 e 34 )

**INDICE**

<b>TITOLO I°</b> .....	<b>6</b>
<b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPO I°</b> .....	<b>6</b>
<b>APPLICAZIONE</b> .....	<b>6</b>
Art. 1 .....	6
Oggetto .....	6
Art. 2 .....	6
Ambito d'applicazione .....	6
<b>CAPO II°</b> .....	<b>7</b>
<b>EFFICACIA</b> .....	<b>7</b>
Art. 3 .....	7
Validità .....	7
Art. 4 .....	7
Vincoli territoriali diversi .....	7
Art. 5 .....	7
Efficacia .....	7
Art. 6 .....	8
Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio .....	8
Art. 7 .....	8
Facoltà di deroga .....	8
Art. 8 .....	8
Immobili esistenti in contrasto con il PRE .....	8
Art. 9 .....	8
Concessioni rilasciate alla data d'adozione del PRE .....	8
Art. 10 .....	9
Decadenza .....	9
<b>TITOLO II°</b> .....	<b>9</b>
<b>PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE</b> .....	<b>9</b>
<b>CAPO I°</b> .....	<b>9</b>
<b>DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b> .....	<b>9</b>
Art. 11 .....	9
Parametri urbanistici e edilizi .....	9
Art. 12 .....	15
Utilizzazione degli spazi interni .....	15
Art. 13 .....	15
Requisiti minimi degli alloggi e dei locali .....	15
<b>CAPO II°</b> .....	<b>16</b>
<b>URBANIZZAZIONI E STANDARDS</b> .....	<b>16</b>
Art. 14 .....	16
Opere di urbanizzazione .....	16
Art. 15 .....	16
Disciplina dei parcheggi .....	16
<b>CAPO III°</b> .....	<b>18</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI</b> .....	<b>18</b>
Art. 16 .....	18
<b>TITOLO III°</b> .....	<b>22</b>
<b>DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>22</b>
<b>CAPO I°</b> .....	<b>22</b>

<b>CRATTERI GENERALI DEL PRE</b> .....	<b>22</b>
Art. 17.....	22
Elaborati del PRE.....	22
Art. 18.....	23
Programmazione e attuazione del PRE .....	23
Art. 19.....	26
Monitoraggio dell'attuazione del PRE .....	26
Art. 20.....	26
Potenzialità edificatoria delle aree .....	26
<b>CAPO II°</b> .....	<b>27</b>
<b>STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</b> .....	<b>27</b>
Art. 21.....	27
Definizione e tipologia degli strumenti.....	27
Art. 22.....	27
Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti.....	27
<b>TITOLO III°</b> .....	<b>28</b>
<b>DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI</b> .....	<b>28</b>
<b>CAPO I°</b> .....	<b>28</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO</b> .....	<b>28</b>
Art. 23.....	28
Ambiti a destinazioni prevalenti.....	28
Art. 24.....	28
Divisione del territorio comunale in zone omogenee .....	28
<b>CAPO II°</b> .....	<b>29</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI</b> .....	<b>29</b>
Art. 25.....	29
Zone A: definizioni e obiettivi del PRE .....	29
Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione .....	29
Art. 26.....	30
Prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974 .....	30
Art. 27.....	31
Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali .....	31
Art. 28.....	31
Zona A1- Centro Storico .....	31
Art. 29.....	32
Zona A2 - Edifici di valore monumentale .....	32
Art. 30.....	32
Zona A3 - Edifici di valore artistico-architettonico .....	32
Art. 31.....	32
Zona A4 -Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale - .....	32
Art. 32.....	32
Zona A5 - Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale - .....	32
<b>CAPO III°</b> .....	<b>34</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON BUONA DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI</b> .....	<b>34</b>
Art. 33.....	34
Zone B: definizioni e obiettivi del PRE .....	34
Art. 34.....	34
Norme generali sugli interventi edilizi in zona B .....	34
Art. 35.....	35
Zona B 1 –Tessuto compatto - .....	35
Art. 36.....	36
Zona B 2 – Tessuto intensivo- .....	36
Art. 37.....	36
Zona B 3 – tessuto estensivo.....	36
Art. 38.....	37
Zona B 4 – Tessuto di frangia – .....	37
Art. 39.....	37
Zona B 5 – Edilizia residenziale pubblica – .....	37
<b>CAPO IV°</b> .....	<b>38</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE</b> .....	<b>38</b>
Art. 40.....	38

Definizioni e obiettivi del PRE .....	38
Art. 41 .....	38
Norme generali per gli interventi in ambito C .....	38
Art. 42 .....	39
Zona C 1 –Insediamenti lineari-.....	39
Art. 43.....	39
Zona C 2 – Insediamenti a disegno unitario.....	39
Art. 44.....	40
Zona C 3 – Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive .....	40
Art. 45.....	40
Zona C 4 – Zone PEEP di nuovo impianto.....	40
<b>CAPO V° .....</b>	<b>41</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE .....</b>	<b>41</b>
Art. 462 .....	41
Definizioni e obiettivi del PRE .....	41
Art. 47 .....	41
Norme generali per gli interventi in ambito D .....	41
Art. 48.....	42
Zona D 1 -Commerciale di recente formazione-.....	42
Art. 49.....	42
Zona D 2 – Commerciale–Direzionale di nuovo impianto - .....	42
Art. 51.....	43
Zona D 3 – Turistica ricettiva di recente formazione – .....	43
Art. 52.....	44
Zona D 4 – Industriale - Artigianale di recente formazione - .....	44
Art. 53.....	45
Zona D 5 – Industriale Artigianale di nuovo impianto - .....	45
<b>CAPO VI° .....</b>	<b>45</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>45</b>
Art. 54.....	45
Zone E - Contenuti e suddivisione in zone .....	45
Art. 55.....	46
Norme generali e definizioni.....	46
Art. 56.....	46
Interventi e soggetti attuatori.....	46
Art. 57.....	47
Nuove costruzioni rurali .....	47
Art. 58.....	49
Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	49
Art. 59.....	50
Strumenti di attuazione del PRE nelle zone E .....	50
Art. 60.....	50
Intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento aziendale.....	50
Art. 61 .....	50
Atti di impegno.....	50
Art. 62.....	51
Potenzialità edificatoria in zona E .....	51
Art. 63.....	51
Modalità di intervento edilizio in zona E.....	51
Art. 64.....	52
Zona E 1 - Produzione agricola - .....	52
Art. 65.....	52
Zona E 2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato .....	52
Art. 66.....	53
Zona E 3 –Zona agricola per il riordino degli insediamenti .....	53
Art. 67.....	53
Zona E 4 –Zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali.....	53
Art. 68.....	54
Zona E 5 - Zone agricole di supporto e concentrazione –.....	54
Art. 69.....	54
Zona E 6 – Zone agricole di riuso - .....	54
Art. 70.....	55
Zona E 7 –Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale.....	55
Art. 71 .....	55
Sottozona E 7.1- Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - .....	55
Art. 72.....	56
Sottozona E 7.2 - Ambiti della collina.....	56
<b>CAPO VII° .....</b>	<b>57</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE .....</b>	<b>57</b>
Art. 73.....	57
Norme generali riguardanti le zone F .....	57
Art. 74.....	57

Zona F 1 - Attrezzature d'interesse comune .....	57
Art. 75.....	58
Zona F 2 - Area cimiteriale .....	58
Art. 76.....	58
Zona F 3 - Attrezzature tecnologiche .....	58
Art. 77 .....	59
Zona F 4 - Parco territoriale .....	59
<b>CAPO VIII° .....</b>	<b>60</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G – ZONE ATTREZZATE A VERDE PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT .....</b>	<b>60</b>
Art. 78.....	60
Zone G: Norme generali .....	60
Art. 79.....	60
Zona G 1 - Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero, pubblico o privato di uso pubblico.....	60
Art. 80.....	61
Zona G 2 - Verde pubblico .....	61
Art. 81.....	62
Zona G 3 - Verde privato vincolato .....	62
<b>CAPO IX° .....</b>	<b>63</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>63</b>
Art. 82.....	63
definizioni e obiettivi del PRE.....	63
<b>TITOLO IV° .....</b>	<b>65</b>
<b>NORME FINALI.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO I° .....</b>	<b>65</b>
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI.....</b>	<b>65</b>
Art. 83.....	65
Emergenze architettoniche.....	65
Art. 84.....	65
Vincolo archeologico .....	65
Art. 85.....	66
Vincolo Idrogeologico.....	66
Art. 86.....	66
Rispetto cimiteriale.....	66
Art. 87.....	67
Fascia di rispetto extraurbana .....	67
Art. 88.....	67
PRP A Conservazione, sub zona A1: conservazione integrale.....	67
Art. 89.....	67
PRP C Trasformazione condizionata, sub zona C1: particolare pregio agricolo.....	67
Art. 90.....	67
Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA –.....	67
Art. 91.....	67
Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI – .....	67
Art. 92.....	67
Recinzioni e muri di cinta.....	67
<b>CAPO II° .....</b>	<b>68</b>
<b>PERIMETRI .....</b>	<b>68</b>
Art. 93.....	68
Aree con prescrizioni esecutive.....	68
Art. 94.....	68
I Comparti ad Attuazione Unitaria del previgente PRE .....	68
Art. 95.....	68
Ambiti soggetti a PRUSST .....	68
Art. 96.....	68
Ambiti soggetti ad Accordi di Programma.....	68
Art. 97.....	68
Ambiti soggetti a Progetto Unitario d'Intervento .....	68
Art. 98.....	68
Ambito soggetto a Programma Operativo .....	68
Art. 99.....	69
Campeggi ed aree di sosta .....	69
Art. 100 .....	70
Cave e torbiere.....	70
Art. 101 .....	71
Avio superficie .....	71

# TITOLO I°

## DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### CAPO I°

#### APPLICAZIONE

##### Art. 1

##### Oggetto

1. Il Piano Regolatore Esecutivo disciplina e governa in modo diretto l'attività urbanistica nel territorio comunale ai sensi della Lun n°1150/1942, della LR. n° 18/1985 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.
2. Gli obiettivi del PRE - illustrati nella Relazione Tecnica –sono formulate in armonia con quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.
3. Il PRE è costituito dagli elaborati elencati al successivo Titolo III – Disciplina Urbanistica- e dalle presenti Norme Tecniche d'attuazione.

##### Art. 2

##### Ambito d'applicazione

1. Le previsioni PRE si applicano all'intero territorio comunale e ad ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Corropoli.
2. La Normativa Tecnica ha i contenuti previsti nell'art. 17 della LR 18/83 ed è integrata con il Regolamento Locale d'Igiene.
3. Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
  - è disciplinata dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene, da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
  - è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, o alla certificazione della conformità legale dell'intervento da parte di un progettista abilitato attraverso la Dichiarazione d'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.
  - Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio di Permessi di Costruire ed Autorizzazioni, interpreta ed applica le presenti norme.
4. Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nell'edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.
5. Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare apposita Denuncia d'Inizio Attività, ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
6. Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali nei testi vigenti, e segnatamente:
  - Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n°380 aggiornato con DL 27 dicembre 2002 n°301 convertito con Legge n° 185 del 2002;
  - L 17/8/42 n°1150;
  - Il Dlgs 42/2004
  - Legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
  - Normativa antisismica;
  - LR 62/99.

- Legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
  - Legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
  - Legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.
7. Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su quelle riportate nel Regolamento Edilizio e su ogni altra norma regolamentare comunale.

## **CAPO II°**

### **EFFICACIA**

#### **Art. 3**

##### **Validità**

1. Ai sensi dell'art. 12 della LR 18/83 le previsioni del PRE hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione,
2. Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
3. In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta.
4. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PRE in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
5. Ai fini di quanto contenuto nelle presenti norme, il PRE vigente fino alla data d'approvazione della Variante Generale al PRE, è definito PRE previgente.
6. Con l'entrata in vigore della Variante Generale al PRE sono abrogate le disposizioni del PRE previgente ed ogni altra disposizione incompatibile.

#### **Art. 4**

##### **Vincoli territoriali diversi**

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRE, hanno efficacia vincoli e limitazioni all'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, PAI, PSDA, ecc..
2. Nelle aree interessate da beni archeologici individuati dal PTP, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal PRE sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

#### **Art. 5**

##### **Efficacia**

1. Il PRE e la relativa Normativa Tecnica vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e sono entrambi soggetti alla procedura di formazione ex artt. 10 e 11 della LR 18/83 nel testo vigente.
2. Il PRE e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURA.
3. Dell'avvenuta approvazione del PRE è data notizia a cura del Sindaco con le procedure di legge ai proprietari degli immobili da espropriare compresi nel piano stesso entro trenta giorni dalla data medesima.
4. L'adozione del presente PRE comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
5. Le previsioni di Piano s'intendono intergate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturiti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovraordinati, nonché da Piani Attuativi e Programmi espressamente richiamati.
6. 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. Alla scadenza di Piani Attuativi, qualora

non attuati, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga previa opportuna motivazione o procedere all'esproprio delle aree residue.

#### **Art. 6**

##### **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. 7**

##### **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.
2. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRE e ricadenti nelle zone omogenee B, ad un solo piano fuori terra, regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita, fatte salve le norme del Codice Civile, fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'intero edificio ad intervento avvenuto, non superi 250 mq.

#### **Art. 8**

##### **Immobili esistenti in contrasto con il PRE**

3. Gli immobili o loro parti in contrasto con il PRE sono quelli esistenti alla data d'adozione del PRE che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona.
4. Gli immobili esistenti in contrasto con il PRE potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.
5. Gli edifici esistenti legittimamente costruiti o in corso di costruzione regolarmente assentiti e per i quali sono iniziati i lavori alla data d'adozione della variante generale al PRE aventi superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dalle specifiche norme di zona, possono conservare la superficie edificabile e cubatura preesistente anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che la sagoma sia contenuta nell'ambito della preesistente o con traslazione che determini miglioramento delle distanze dalla sede stradale e comunque nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra edifici.
6. Destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse dalla variante generale al PRE possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
7. Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme di sanatoria edilizia.

#### **Art. 9**

##### **Concessioni rilasciate alla data d'adozione del PRE**

1. Sono fatti salvi gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRE, nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. Gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione della variante al PRE sono considerati immobili esistenti.

2. I permessi di Costruire di completamento lavori possono essere rilasciati nel solo caso che si tratti d'opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione originaria.

3. In ogni caso tali atti concessori rilasciati in data anteriore all'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. 10

### Decadenza

1. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le domande per il rilascio di atti concessori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.

2. Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione del PRE i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione del PRE.

## TITOLO II°

### PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### CAPO I°

#### DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### Art. 11

#### Parametri urbanistici e edilizi

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

**Superficie territoriale (St):** è l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, perimetrata nelle tavole del PRE misurata in metri quadrati; comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione (Sf). La superficie territoriale si misura al netto della viabilità generale pubblica esistente e di previsione e relative fasce di rispetto, ed al lordo delle strade locali esistenti e previste internamente all'area d'intervento ed al diretto servizio degli insediamenti in essa compresi.

**Sf (Superficie fondiaria):** è la superficie risultante dalla superficie territoriale dedotte le aree per la viabilità esistente e di previsione e per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché ogni altra superficie non direttamente utilizzabile per la costruzione. Misurata in metri quadrati è normalmente circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore all'eventuale 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, con esclusioni delle parti aggettanti aperte come sporti di gronda balconi e simili. 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 entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
- i locali a piano terra purché l'altezza media delle pareti non sia superiore a metri 2,40 misurata dalla linea di sistemazione esterna del terreno sistemato o del marciapiede e l'intradosso del solaio superiore ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano

previsti vani d'altezza superiore a ml 2,40 o con destinazione diversa da quelli 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 garage anche se d'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
- la superficie orizzontale impegnata dalla quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo d'ulteriori trenta centimetri qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento v'è dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimenti degli atti autorizzativi e concessori.

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 d'edilizia divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice d'utilizzazione fondiaria:  $Se / Sf = Uf$

**Ut (Indice di Utilizzazione territoriale):** esprime il rapporto tra la massima superficie edificabile Se e la superficie territoriale St della stessa zona. Si considera ai fini della verifica urbanistica dei piani attuativi.

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

**Sv (Superficie di vendita):** per superficie di vendita di un esercizio commerciale s'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 impediscono tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle presenti NTA va calcolata in rapporto alla superficie dell'area inedificata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione d'incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione costituisce criterio vincolante.

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

**Ao (Area occupata):** è la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa è individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche seminterrate, 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 d'utilizzazione del suolo (Us).

**Ai (Area insediabile):** è l'area risultante dall'Area occupata 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 d'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 d'ubicazione.

**Us (Indice di Utilizzazione del suolo):** esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), 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 nell'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 d'intervento, norme d'attuazione e prescrizioni.

Le zone sono graficamente identificate nel PRE nelle tavole in scala 1:5.000.

**Ambito:** parte del territorio comunale la cui trasformazione è assoggettata ad unico Progetti Unitari d'Intervento o Prescrizione Esecutiva

**Unità minima d'intervento:** definiscono la dimensione minima cui deve essere riferita l'attuazione del Piano Attuativi su iniziativa pubblica o privata, separate o congiunte.

**Comparto:** è una modalità d'attuazione degli ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive o dei Progetti Unitari d'Intervento costituente unità fabbricabile, in cui i rapporti tra gli aventi diritto sugli immobili ivi compresi regolano il loro rapporto in modo da rendere possibile l'utilizzazione organica e razionale delle aree comprese.

**Sub-comparto:** è un'unità fabbricabile finalizzata all'attuazione differita nel tempo del progetto riferito all'ambito o all'unità minima d'intervento.

**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 s'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.

**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, con esclusione dei sottotetti anche se abitabili realizzati sotto falde inclinate ;
- linea di gronda per gli edifici con sottotetti non abitabili e con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde;
- linea di colmo per gli edifici con sottotetti non abitabili e 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. 5, 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.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima degli edifici gli extra spessori dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni, superiori, nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimenti degli atti autorizzativi e concessori.

**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 è misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

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

S'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 PRE e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. All'interno delle aree urbane, ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole E e le distanze intercorrenti tra zone a destinazione urbanistica diversa ma interessati da progettazioni unitarie. Le distanze dai confini degli aggetti dei balconi aperti, delle pensiline, o delle tettoie a sbalzo non possono superare metri 1,50.

**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 è calcolata convenzionalmente e perimetrata sugli elaborati di progetto del nuovo intervento.
- Nel nuovo intervento la superficie di pertinenza è calcolata in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti Norme, e la relativa area viene perimetrata e vincolata alla successiva non edificazione.

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

**Ni (numero dei piani seminterrati/interrati):** il numero dei piani entro terra, compreso l'eventuale piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

**Piano sottotetto:** s'intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

I locali ricavati sotto le falde dei tetti possono essere classificati abitabili o non abitabili.

- Sono considerati non abitabili i sottotetti ricavati entro i limiti di altezza massima di m 3 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. In essi possono consentirsi utilizzazioni per locali soffitta o per volumi tecnici e sono quindi da considerare nel computo della Susa.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili può essere garantita con aperture finestrate ricavate nel piano di falda. La superficie finestrata complessiva non potrà, in ogni caso, superare il rapporto massimo di 1/12 della Susa degli stessi locali sottotetto.

- I sottotetti si considerano abitabili e computati nella Se per le parti che abbiano una

superficie maggiore di mq 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media superiore a m 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di m 1,80. L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto abitabili può essere garantita con la realizzazione di uno o più abbaini. La superficie complessiva degli abbaini presenti su ogni singola falda deve essere contenuta nel limite di 1/5 della superficie della falda su cui prospettano e di altezza, dal piano di calpestio del sottotetto all'imposta del solaio di copertura dell'abbaino misurata all'intradosso, non superiore a metri 1,80. In alternativa possono essere realizzati balconi in rientranza sulle falde del tetto con aperture ricavate sulle pareti di tamponamento verticali. La superficie della bucatina della falda del tetto non deve superare 1/5 della superficie della falda su cui è ricavata ed essere compresa tra un'altezza massima di metri 2 e metri uno misurate tra il solaio di calpestio e l'intradosso del piano del solaio di falda.

I sottotetti abitabili, in ogni caso, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e/o controsoffitto per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

#### **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 misurate all'intradosso del solaio del piano terra, 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 misurate all'intradosso del solaio del piano terra sono completamente comprese entro la linea di terra. Sono escluse dalla definizione le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di estradosso del solaio del piano 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. Sono escluse dal computo di dette porzioni quelle strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

**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 PRE) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.

**Lotto minimo:** è il lotto fondiario edificabile richiesto per un intervento edilizio diretto. Può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo, o essere definito parametricamente dalle norme tecniche d'attuazione delle singole zone di piano. Il rispetto del lotto minimo è richiesto esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione.

**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. Comprendono:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- 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:** s'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 s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

**Ampliamento:** s'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 un'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:** s'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) s'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 s'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) s'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 s'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 s'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 dell'applicazione delle norme sull'illuminazione e la ventilazione naturale si considera anche la superficie delle luci di cui agli stessi articoli del Cod. Cciv., 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.

## Art. 12

### 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, club, alberghi, pensioni, residence, 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. 13

### Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

1. Gli alloggi devono avere la superficie utile abitabile pari a quella stabilita dal D.M. 05/07/1975 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere dislocati su un unico piano e la superficie accessoria, se esistente, deve essere comunicante in modo da formare un'unica unità immobiliare.
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. Abrogato.
4. La superficie utile abitabile 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
6. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.
7. 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.
8. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicano con questo e siano dotate di aspirazione forzata dei fumi sui fornelli.
9. Le stanze da letto devono avere superficie minima di mq 9 se singole e di mq 14 se doppie o matrimoniali.
10. I corridoi devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere dotati di finestra propria se

di superficie superiore a mq 15.

11. Per i requisiti di abitabilità si fa rinvio, per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA, alle leggi e ai regolamenti in materia.

12. 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 d'aerazione e ventilazione altezza minima ml 3,00.

## CAPO II°

### URBANIZZAZIONI E STANDARDS

#### Art. 14

##### 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 dell'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. 15

##### Disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi Pubblici - P1 -, 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 dell'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 Piano Attuativi i parcheggi pubblici sono previsti come standard urbanistico e dimensionati in proporzione della capacità insediativi secondo quanto previsto da specifiche norme di zona ed eventualmente individuati nelle tavole di dettaglio.

2. I parcheggi privati di uso pubblico - P2 - 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 maniere da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati d'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 d'uso pubblico per mezzo d'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.

3. Negli interventi di cui al presente articolo nella misura e con le modalità indicate, devono essere realizzati o adeguati spazi per parcheggi privati di pertinenza degli edifici – **P3** -, 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 ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato per mezzo d'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 per i casi di cambio 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. 50;
      - i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.
        - Per i parcheggi privati (P3) e privati di uso pubblico (P2) 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 (posto auto) è di m 2,50 x 5,00-:
          - a per la residenza:
            - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di Se inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
            - In aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 50 mq - o frazione - di Se;
          - 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;
    - 1,1 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
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
    - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;
  - f 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
  - g 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;
  - h per gli edifici a destinazione produttiva:
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
  - i 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;
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.
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.
6. La dotazione di parcheggi può essere realizzata anche attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.
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.

## CAPO III°

### CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI

#### Art. 16

Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi urbani ed agricoli del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone dello strumento urbanistico.

##### 1. USO AGRICOLO (A)

- A1 interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti in genere);
- A2 Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento);
- A3 interventi di retti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione industriale

zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli;

- A4 interventi diretti alla realizzazione di residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

## **2. USO FORESTALE (F)**

- F1 interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- F2 interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- F3 interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

## **3. USO PASCOLLIVO (P)**

- P1 ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- P2 razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
- P3 miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;

## **4. USO TURISTICO-RICETTIVO (R)**

- R1 infrastrutture di attrezzamento: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, parcheggi verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali;
- R2 infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- R3 strutture ricettive: bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli, dancing, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, residenze di campagna;
- R4 strutture ricettive all'aria aperta: campeggi e aree di sosta come definite dalla LR 23.10.2003 n° 16
- R5 strutture scientifico culturali: comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici;
- R6 orti botanici;
- R7 attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, hotel e residence, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie sia alle parti di servizi sia spazi di soggiorno e ritrovo.
- R8 infrastrutture di fruizione e servizio: attrezzature di rifugio, ristoro, soccorso, parcheggi, impianti sportivi;

## **5. USO URBANO (U)**

- U1 residenze e servizi ad esse connessi per max il 40% della Se massima realizzabile. Il suddetto rapporto è da considerarsi anche disgiuntamente dalla realizzazione delle residenze e può essere esteso fino la 100% della Se massima realizzabile, previa DCC per esigenze di quartiere senza che ciò costituisca variante al Piano, ( alberghi, pensioni, pubblici esercizi, esercizi commerciali, esercizi pubblici; attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino; attrezzature private per prestazione di servizi, sedi di società, banche, studi professionali, uffici privati, assicurazioni, consorzi, sedi di partiti, sindacati, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni di aeriformi e rumori; magazzini, garage e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale;
- U2 centri commerciali e direzionali. I centri commerciali comprendono: attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi

strettamente complementari all'attività commerciale.

- I centri direzionali (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato) comprendono: sedi per ricerca, uffici per import export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali all'impresa. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, agli spazi di supporto e di servizio, le mense ed altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici;
- U3 edifici produttivi (artigianali industriali) assemblaggio, magazzini di stoccaggio, depositi (anche delle imprese edili) ed uffici, con l'esclusione delle seguenti industrie insalubri di prima classe:
  - acciaierie e fonderie
  - centrali termoelettriche
  - concerie
  - distillerie
  - filande
  - impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento di combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
  - Inceneritori
  - Industri chimiche, produzione anche per la vendita per via petrolchimica;
  - raffinerie di petrolio;
  - zuccherifici, raffinazione dello zucchero.
- All'interno degli edifici esistenti o da realizzare, delle attività consentite, sarà possibile destinare una superficie, fino a max 30% della Se complessiva, a spacci aziendali per la vendita e l'esposizioni dei prodotti o ad attività commerciali per la vendita al minuto e all'ingrosso, a mense e dopo lavoro al servizio delle aziende.
- Gli scarichi liquidi e aeriformi devono rispettare le leggi vigenti in materia.
- U4 parcheggi attrezzati di uso pubblico che comprendono garage e d'autorimesse entro e fuori terra ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine e lavaggi auto.
- U5 stazioni e deposito automezzi, macelli.
- Tali usi, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di processi produttivi complementari sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, e movimentazione delle merci. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

## 6. SERVIZI SOCIALI (S)

- S1 servizi per l'istruzione: scuola media, scuola elementare, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport;
- S2 attrezzature di interesse comune: attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc.
- S3 attrezzature religiose: edifici per il culto ed ogni altra attrezzatura complementare, come servizi sociali, parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;
- S4 Verde pubblico attrezzato: creazione e conservazione di aree verdi per il giuoco ed il tempo libero che verranno sistemate con alberature, piante ornamentali, panchine, ecc., avendo cura di riservare la maggior parte degli spazi alle attrezzature per il giuoco dei bambini, inoltre è consentita la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);
- S5 attrezzature sportive: impianti e servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate a verde sportivo. Esse comprendono le attrezzature coperte,

come palestre attrezzature fisse smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto;

- S6 attrezzature socio sanitarie: comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi, cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunioni, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici;
- S7 attrezzature per l'istruzione superiore: comprendono tutte le scuole oltre l'obbligo in tutte le sue articolazioni. Sono compresi altresì tutti gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
- S8 sedi cimiteriali: attrezzature di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico;
- S9 distributori di carburanti con attività complementari e servizi integrativi: attrezzature relative all'attività di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, attività commerciale di cui al D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 limitatamente agli esercizi di vicinato nei quali esercizi è consentito il consumo di alimenti limitatamente ai tickets (buoni-pasto) di cui alla legge 77/97, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla Legge 25.08.1991, n. 287, rivendita di giornali e riviste di cui alla Legge 05.08.1981, n. 416 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dei relativi piani comunali di settore, rivendita di generi di monopolio, autolavaggio o lavaggio self-service, officina meccanica, gommista, elettrauto.
- S10 esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

#### **7. USO TECNOLOGICO (T)**

- T1 impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, impianti ed attività che necessitano di stoccaggio di materiali all'aperto.
- T2 strade poderali, interpoderali, ed extra urbane, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci, impianti di telecomunicazione, ed impianti idroelettrici;
- T3 impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, ecc.) destinate alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas metano, e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

#### **8. USO ESTRATTIVO (E)**

- E1 utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione, lavorazione e trasformazione di materiali.

## **TITOLO III°**

### **DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE**

#### **CAPO I°**

#### **CRATTERI GENERALI DEL PRE**

#### **Art. 17**

#### **Elaborati del PRE**

Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Esecutivo:

#### **A Analisi territoriale**

1. ASF 1 Inquadramento Territoriale
2. ASF 2 Sistema Ambientale
3. ASF 3 Sistema Infrastrutturale
4. ASF 4 Pianificazione Sovraordinata
5. ASF 5 Previsioni Insediative di Livello Comunale
6. ASF 6 Mobilità e Poli d'Attrazione
7. ASF 7 Restituzione integrata della pianificazione
8. ASF 8 Stato d'attuazione delle previsioni urbanistiche
9. ASF 9 Carta dei Paesaggi

#### **B Relazioni, norme e prescrizioni**

1. Relazione Generale
2. Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)
3. Tabelle relative al computo della capacità insediativa e calcolo degli standard
4. Elenchi catastali delle proprietà da espropriare e da vincolare per l'attuazione del piano
5. Programma triennale delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni
6. Relazione Socio-Economica e Demografica
7. Studi geologici
8. Studi agronomici

#### **C Tavole di progetto**

1. Destinazione d'uso del suolo 1:4.000
  - a. Destinazione d'uso del suolo
  - b. Destinazione d'uso del suolo
  - c. Destinazione d'uso del suolo
2. Individuazione Emergenze Architettoniche e Storico-Culturali
3. Piani Particolareggiati - Progetti Unitari d'Intervento -:
  - Ambito 1
  - Ambito 2
  - Ambito 3
  - Ambito 4
  - Ambito 5
  - Ambito 6
  - Ambito 7
4. Piani Particolareggiati - Programmi Operativi -:
  - Unità Minima d'Intervento PO1
5. Schema di massima delle urbanizzazioni a rete
  - a. Rete idrica
  - b. Rete gas metano
  - c. Pubblica illuminazione
  - d. Rete acque nere

e. Rete acque bianche

6. Il PRE recepisce con le modifiche dettate dalle presenti norme:

- i PRUSST in atto denominati:
  - Prusst A “Speca”
  - Prusst B “Di Damaso”
  - Prusst C “Immobiliare CLC”
  - Prusst D “Graziaplana M. & A”
  - Prusst E “Val Verde”
  
- gli Accordi di Programma già approvati denominati:
  - AP 2 “Edisol ed altri”
  - AP 1 “Il Colle”
  - AP 3 “Sedima”
  - AP 4 “Paradise”
  
- gli ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive del previgente PRE:
  - a. Insedimenti di nuovo impianto residenziale denominati:
    - APE 1 “ex COMPARTO A Residenziale privato e PEEP”
  - b. Lottizzazioni approvate e convenzionate o in corso di convenzionamento alla data di adozione del presente piano denominate:
    - APE 2 “ex PDL Bellavista c.da Accattapanè”
    - APE 3 “ex PDL 6 La Montagnola” comparto Rosati
    - APE 4 “ex PDL Flajani S. Donato” / “Mareblù ed altri”
    - APE 5 “ex PDL G. Rosati c.da Piane”
    - APE 6 “ex PDL Di Monte Alfonso”
    - APE 7 “ex COMPARTO D Industriale – Artigianale”
    - APE 8 “ex PDL Cerulli Bivio” comparto A
    - APE 9 “COMPARTO C Commerciale - Direzionale
  - c. Prescrizioni esecutive per il recupero di:
    - APE 10 “Zona industriale – artigianale “S. Scolastica”
  - d. Piano di recupero del patrimonio edilizio
  
- i comparti ad attuazione unitaria denominati:
  - CUa “Nuovo impianto PEEP zona C”
  - CUb “Commerciale – direzionale di nuovo impianto località Bivio”
  - CUc “Commerciale – direzionale di nuovo impianto lungo la SP259”

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

4. In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta. Relativamente agli interventi previsti nei Programmi complessi e nei Progetti Unitari d'Intervento, in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici prevale quella a scala con minore denominatore. 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.

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.

## Art. 18

### Programmazione e attuazione del PRE

1. Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in

materia, il Comune predispone 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 in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di piano.

4. Le prescrizioni normative e grafiche del PRE individuano unità minime d'intervento e le modalità specifiche d'attuazione, ad iniziativa sia pubblica che privata.

5. Le prescrizioni esecutive del PRE costituiscono a tutti gli effetti, compreso quello di dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza Piani Particolareggiati d'Esecuzione ed anno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati ex L 1150/1942, dei Piani Per l'Edilizia Economica e Popolare ex L 167/1962, dei Piani per Insediamenti Produttivi ex L 865/1971 e dei Piani di Recupero ex L 457/1978 e possono essere modificati ai sensi degli artt. 02 e 21 della LR. 18/1983.

6. Le planimetrie di piano in scala 1:5000 individuano le aree soggette a Prescrizioni Esecutive mediante perimetri a punti del diametro di 2 mm.

7. Le planimetrie di piano in scala 1:5000 individuano le aree soggette a Progetto Unitario d'Intervento mediante perimetri a punti del diametro di 1 mm.

8. Le planimetrie di piano in scala 1:1000 delimitano altresì le unità minime d'intervento degli ambiti soggetti a Progetto Unitario d'Intervento. I Progetti Unitari d'Intervento possono essere attuati in più Unità Minime d'Intervento esclusivamente quando quest'ultime siano precisate nelle tavole di dettaglio – TAV. C.3.n°- mediante perimetri tratteggiati di spessore 0.5 mm.

9. Entro gli ambiti d'intervento d'iniziativa privata soggetti a Progetto Unitario d'Intervento il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83. Le previste opere d'urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate e cedute al Comune a cura e spese dei privati costituenti il consorzio, previa stipula d'atto d'obbligo o convenzione. La realizzazione delle opere d'urbanizzazione in quota proporzionale alla capacità edificatoria del comparto determina lo scomputo dei relativi oneri di cui alla L 10/77.

10. Sono prescrittivi gli allineamenti lungo le strade e gli spazi pubblici, la localizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria e dei relativi spazi di manovra, la dislocazione degli spazi da destinare ad urbanizzazioni secondarie, nonché le definizioni delle unità minime d'intervento.

11. È data facoltà al proprietario o al consorzio -senza che ciò costituisca variante al PRE- di articolare i progetti architettonici, nei limiti sopra descritti, all'interno delle superfici d'intervento e nel rispetto degli indici di Zona.

12. Negli ambiti in cui siano individuate unità minime d'intervento, la progettazione esecutiva e l'attuazione delle stesse può essere demandata alla formazione di sub-comparti estesi alle singole unità minime d'intervento con le stesse prescrizioni dei precedenti punti 8,9 e 10. In tal caso la proposta dovrà garantire per l'intera unità minima d'intervento, attraverso convenzioni o atti d'obbligo, la realizzazione e cessione al Comune della quota proporzionale di spazi pubblici individuati dal Piano, la realizzazione di stralci funzionali di tutte le opere d'urbanizzazione previste nell'unità minima d'intervento, la continuità e funzionalità delle reti, nonché la corretta funzionalità della stessa.

13. Nell'ambito delle zone B1, qualora il titolare dell'intervento intenda avvalersi dell'incremento una-tantum di Se di cui all'art. 34 comma 3, le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree sono stabiliti in apposite convenzioni o atti d'obbligo.

14. Le prescrizioni normative e grafiche del PRE specificano e delimitano nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:5000 – con perimetri tratto-punto- dello spessore di mm 1.3 - gli ambiti d'intervento entro i quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono regolate mediante Accordi di Programma in itinere o già ratificati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del PRE.

15. In relazione al programma triennale delle OOPP ed alle specifiche finalità descritte nella

relazione generale, il Piano ricerca intese e proposte da e con Enti Pubblici o soggetti privati al fine pervenire, attraverso specifici Programmi Operativi, alla trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio comunale -individuate con perimetri tratto-quadrato dello spessore di mm 1.5- in attuazione delle previsioni del PRE.

16. Negli ambiti in cui l'attuazione delle previsioni di piano è demandata a Programmi Operativi il Comune procede all'acquisizione di proposte, previo apposito bando in cui specifica criteri e modalità di valutazione, e successivamente – mediante apposita deliberazione- perviene alla perimetrazione e conformazione della superficie territoriale (St) interessata dal programma d'intervento. Sulla superficie territoriale così delimitata si applicano i parametri e gli indici edilizi di cui alle presenti norme.

17. Il Comune può intervenire direttamente su tali aree con gli strumenti propri degli Enti Locali. In tal caso la delibera di perimetrazione della superficie territoriale d'intervento (St) dovrà contenere la dichiarazione di pubblica utilità e l'apposizione del vincolo ablativo.

18. Le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni sono definite nel programma triennale riferito al quinquennio delle opere pubbliche o in sede di convenzione qualora ne sia prevista la realizzazione a carico dei privati proponenti.

19. L'attuazione delle previsioni del PRE producono trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale.

- Gli interventi che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire e riconducibili a:
  - interventi di nuova costruzione;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- Gli interventi che comportano trasformazioni edilizie sono subordinati a denuncia di inizio attività e riconducibili a:
  - interventi non riconducibili all'elenco di cui al punto precedente ed al punto successivo, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
  - varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- In alternativa al Permesso di Costruire possono in oltre esserle realizzati
  - gli interventi di ristrutturazione
  - Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede d'approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

20. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio degli atti autorizzativi sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e da specifiche delibere di Consiglio Comunale.

21. Il rilascio del permesso di Costruire o la presentazione della DIA è sempre subordinata alla

sussistenza delle opere d'urbanizzazione o alla loro esecuzione secondo modalità e tempi stabiliti in convenzioni o atti d'obbligo.

## **Art. 19**

### **Monitoraggio dell'attuazione del PRE**

1. L'ufficio tecnico, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune, provvede all'aggiornamento della cartografia del PRE e delle informazioni statistiche 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 delle lottizzazioni recepite, le zone interessate da dette lottizzazioni, se inattuata, saranno considerate aree prive di disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 41 quinquies della Legge 1150/42 come modificato dall'art. 4 delle Legge 10/77, o dovranno essere stipulate nuove convenzioni con i privati qualora l'efficacia delle previsioni urbanistiche per tali zone d'espansione risulti dalla valutazione sulla traducibilità delle programmatiche di cui al punto precedente.
4. L'Amministrazione Comunale, allo scadere dei cinque anni dalla data di adozione del PRE, effettua la ricognizione delle aree espropriate, delle aree cedute secondo le modalità di cui all'art. 34 comma 3 e delle presenti NTA e delle aree ancora assoggettate a vincoli urbanistici e ne valuta l'opportunità reiterazione in relazione alle risultanze dell'analisi di cui al punto due
5. Entro il 15 febbraio di ogni anno L'A.C. valuta l'opportunità, ed eventualmente provvede all'aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale in relazione a sopravvenute norme ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni delle stesse.

## **Art. 20**

### **Potenzialità edificatoria delle aree**

1. Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona esprimono sempre valori massimi. Nelle zone soggette a piano preventivo o con prescrizioni esecutive 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 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. L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie edificabile, in sede di rilascio di singole concessioni.
5. Nella determinazione della superficie edificabile sul lotto si dovrà detrarre la superficie edificabile (Se) degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione della presente variante generale al PRE.
6. Alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile.
7. Per superficie edificabile (Se) esistente s'intende quella regolarmente assentita o condonata così come rilevabile dagli atti del Comune
8. 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

fondiarie di nuovi interventi edilizi.

9. 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. 21

##### Definizione e tipologia degli strumenti

1. Gli strumenti urbanistici attuativi e le programmazioni previsti per l'attuazione del PRE ed in esso contenuti sono:

- Prescrizioni Esecutive (art. 12 LR 18/83)
- Piani Particolareggiati -Progetti Unitari d'Intervento- (art. 19 LR 18/83)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 24 LR n° 70/95)
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 L n° 65/1971 e art. 25 LR n° 70/95).
- Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (art. 27 LR 18/83)
- Programmi integrati d'intervento (art. 30 bis LR n° 70/95)
- Piani di Lottizzazione
- Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio PRUSST
- Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21.12.1994 e art. 30 ter LR n° 70/95)
- Piani Particolareggiati -Programmi Operativi-

4. L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica avviene in appositi ambiti a specifica destinazione o in ambiti di cui all'art. 51 della L.865/71

#### Art. 22

##### Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

1. E' soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziali, industriali, e del terziario.

2. Sono altresì soggette a convenzione le cessioni di aree in diritto di proprietà e l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei PIP e nei PEEP.

3. Le convenzioni, qualora abbiano valore di atto concessorio, 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.

4. La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 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 LR 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 LR 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.

5. Il Piano recepisce gli schemi di convenzione del previgente PRE.

## **TITOLO III°**

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **CAPO I°**

#### **CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

##### **Art. 23**

##### **Ambiti a destinazioni prevalenti**

1. Il PRE, in fase di analisi, individua nel territorio quattro ambiti principali e assegna a questi delle funzioni generali nell'assetto del territorio prescrivendone le destinazioni prevalenti.

Ambiti destinati alla residenza

Ambiti destinati alla produzione

Ambiti destinati alla produzione agricola

Ambiti di valorizzazione del territorio 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 che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile ipotizzato per ciascun ambito del territorio comunale.

##### **Art. 24**

##### **Divisione del territorio comunale in zone omogenee**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zone territoriali omogenee A - Ambiti culturali e ambientali
- Zone territoriali omogenee B - Centri edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie
- Zone territoriali omogenee C - Ambiti da urbanizzare e destinare al soddisfacimento del fabbisogno residenziale
- Zone territoriali omogenee D - Ambiti urbanizzati o di nuovo impianto da destinare ad attività economiche
- 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 o per il tempo libero e lo sport
- Zone territoriali omogenee M – Infrastrutture per la mobilità

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 vie 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. 25

##### **Zone A: definizioni e obiettivi del PRE**

Sono individuate come Zone omogenee A con apposita simbologia e/o perimetrata 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.

Le zone A si articolano in:

- Centro Storico (A 1)
  - Edifici di valore monumentale (A 2)
  - Edifici di valore artistico-architettonico (A 3)
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale (A 4)
  - Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale (A 5)
- 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.
  - 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.
  - Per la zona A 1 il PRE recepisce il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio di cui al previgente PRE.

##### **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 interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia – con esclusione della demolizione e ricostruzione-
  - 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, sono consentiti anche se riferiti a parti di zona purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso.
  - risanamento igienico-edilizio
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:

- 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. Resta comunque esclusa in ogni caso la demolizione dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute come superfetazioni dell'organismo originario.
  4. Salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione è in generale fatto obbligo per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio la demolizione delle superfetazioni individuate, nonché il risanamento delle parti comuni e delle aree libere, il recupero degli elementi di valore ambientale.
  5. 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.
  6. 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 DIA o richiesta di concessione edilizia che non preveda la demolizione del corpo edilizio classificato come superfetazione.
  7. 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.
  8. 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.
  9. La superficie edificata (Se) delle superfetazioni, non può essere in alcun caso computata ai fini di una eventuale ricostruzione.
  10. 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. 26**

### **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 Permesso di Costruire, 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 nuovo PC o DIA e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- 6 All'interno della disciplina particolareggiata del Centro Storico (zona A1), sono ammesse le deroghe di cui alle prescrizioni per le zone sismiche.

## **Art. 27**

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

1. La realizzazione di autorimesse interrata (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, 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 A1, 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. È inoltre ammesso, in caso di ristrutturazione edilizia l'aumento di Se nei limiti del volume e della sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura.
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. 28**

### **Zona A1- Centro Storico**

1. La zona A1 -Centro Storico- interessa il vecchio nucleo urbano e gli edifici adiacenti più significativi, che con esso concorrono alla formazione di un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale.
2. Il Piano recepisce Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio del previgente PRE, che è parte integrante del presente articolo, ed al piano colore approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 04/02/2005.
3. Le norme generali di cui al precedente articolo integrano le Norme Tecniche del PRPE.
4. 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 d'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.

5. Gli usi consentiti sono: U1; S1; S2; S3; S4; R5; R7; T3.

#### **Art. 29**

##### **Zona A2 - Edifici di valore 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
  - manutenzione straordinaria
  - restauro conservativo
3. In relazione a tali edifici il Piano recepisce l'individuazione, le Prescrizioni Esecutive e la classificazione riportate nell'elaborato E del previgente PRE che è parte integrante del presente articolo.
4. In tale zona sono compresi gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole classificati di tipo A nell'elaborato E di cui al punto precedente.
5. Gli usi consentiti in aggiunta a quelli attuali sono: U1; R3.

#### **Art. 30**

##### **Zona A3 - Edifici di valore artistico-architettonico**

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,
  - risanamento igienico-edilizio
3. In relazione a tali edifici il Piano recepisce l'individuazione, le Prescrizioni Esecutive e la classificazione riportate nell'elaborato E del previgente PRE che è parte integrante del presente articolo.
4. L'elaborato E del previgente PRE è integrato con la casa colonica abbandonata individuata al foglio 20 part. 2
5. Gli usi consentiti in aggiunta a quelli attuali sono: U1; R3.

#### **Art. 31**

##### **Zona A4 -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
  - ristrutturazione edilizia, con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici ed aumento del 30% della Se esistente a condizione che la Se complessiva ad intervento avvenuto sia contenuta nei limiti di 266,00 mq.
  - cambio di destinazione d'uso.
3. In tale zona sono compresi gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole classificati di tipo B nell'elaborato E di cui al punto 4 del precedente articolo.
4. L'elaborato E del previgente PRE è integrato con la casa colonica abbandonata individuata al foglio 20 part. 2

#### **Art. 32**

##### **Zona A5 - Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale -**

1. Sono definite zone A4 - 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 Corropoli.

2. Le tavole del PRE riportano il perimetro del sistema villa-parco.
3. Il progetto di intervento su una zona A4 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 e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici e divieto di demolizione e ricostruzione
  - cambio di destinazione d'uso;

Per l'edificio principale è fatto espresso divieto di demolizione e ricostruzione anche in caso ristrutturazione edilizia.

- 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 esclusa la demolizione e ricostruzione (se conservati parzialmente)
  - demolizione e ricostruzione (se trasformati o sostituiti).
  - cambio di destinazione d'uso.

6. Aumenti di superficie, potranno essere attuati come ampliamenti di edifici secondari del sistema villa parco –legati da rapporto pertinenziale con l'edificio principale-, quando su questi non siano apposti i vincoli da leggi nazionali e regionali. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nei limiti del 10 % della Se esistente alla data di adozione del PRE.

7. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi d'arredo e posti auto aperti perimetralmente e coperti con tettoie removibili nel limite di 50 mq di Ao per ogni sistema villa-parco perimetrato dalle tavole di piano.

8. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per le alberature di alto fusto –come definite dal Codice Civile-, 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.

2. Gli usi consentiti in aggiunta a quelli attuali sono: U1; R3.

## CAPO III°

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON BUONA DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI

#### Art. 33

##### **Zone B: definizioni e obiettivi del PRE**

1. Sono definite zone B le porzioni di territorio urbanizzato e totalmente o parzialmente edificato 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:
  - Zona B 1 – Tessuto compatto
  - Zona B 2 – Tessuto intensivo
  - Zona B 3 – Tessuto estensivo
  - Zona B 4 – Tessuto di frangia
  - Zona B 5 – Edilizia residenziale pubblica
4. Nelle zone B il PRE si attua mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto comprende:
  - 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.

#### Art. 34

##### **Norme generali sugli interventi edilizi in zona B**

1. Nelle zone B sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna zona.
2. Ai fini della determinazione della volumetria per interventi edilizi all'interno di singoli lotti ricadenti nella zona B, è consentita la possibilità di asservimento della volumetria di lotti contermini aventi stessa zonizzazione anche se intervallati da strade e/o aree di uso pubblico. L'asservimento della volumetria è subordinato alla registrazione di specifico atto trascritto nei pubblici registri immobiliari.
3. Esclusivamente nelle zone B1, in deroga alle disposizioni del precedente art. 20, è consentito un incremento una-tantum di Se, da utilizzare ai fini del recupero abitativo a fini residenziali dei sottotetti ricavati all'interno delle sagome di edifici esistenti alla data d'adozione del presente atto ( 04.08.2008 ), regolarmente realizzati o sanati ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. L'intervento è consentito previa cessione di spazi pubblici già gravati da vincolo espropriativo diretto apposto con il PRE, ed opportunamente attrezzati in funzione delle specifiche destinazioni d'uso cura e spese del titolare dell'intervento. Affinché possano essere utilizzati allo scopo di cui al presente articolo gli spazi pubblici di cui sopra devono avere un'estensione di almeno 100 mq. e dimensioni lineare minima pari a mt. 3,00. L'intervento di recupero dei sottotetti è regolato dalle prescrizioni di cui alla L.R. n. 15 del 26.04.2004 ( finanziaria 2004 ) art. 85 comma 2 punti 2, 3, 4 e commi 3, 4, 5. L'incremento ammissibile è pari ad un mq. di Se per ogni mq. di area a standard attrezzata e ceduta.
4. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone B, il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di Rc indicati nelle norme di zona); 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 un fronte posto sul confine, è ammessa l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile.

6. In caso di ristrutturazione edilizia sono consentiti:
  - Dc non inferiore al minimo esistente e comunque non inferiore a m. 3
  - Ds non inferiore al minimo esistente o non inferiore a m. 5 nel caso in cui la distanza esistente superiore sia a m. 5
  - Df non inferiore al minimo esistente.
7. Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:
  - Dc non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00 e m. 1.50 per i locali interrati. E' ammessa la costruzione in aderenza al verde di rispetto stradale, al verde privato ed alle zone agricole quando, queste ultime siano di proprietà dello stesso avente titolo alla costruzione o vi sia in allegato alla DIA o alla richiesta di P di C esplicito atto di consenso del proprietario confinante.
  - Df non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto se entrambe le fronti sono cieche
  - Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10 se almeno una delle fronti è finestrata
  - Ds non inferiore a m. 5.
8. 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) del fronte più alto.
9. Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.
10. 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.
11. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla LR 62/99.
12. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

### Art. 35

#### Zona B 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. Si tratta di zone consolidate e sostanzialmente sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguata al fabbisogno dell'insediamento.
2. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;
3. 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.
4. In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di al punto 3 applicando i seguenti indici:

▪ <b>Superficie minima lotto</b>	<b>Sf = 300 mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione fondiaria</b>	<b>Uf = 1.00 mq/mq;</b>
▪ <b>Rapporto di copertura</b>	<b>Rc = 0.50 mq/mq</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti</b>	<b>Hf = 12.50 m</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti [limitazione HF ]</b>	<b>Hf = 10.50 m</b>
▪ <b>Numero dei piani fuori terra</b>	<b>Nf = 4</b>

- **Numero dei piani fuori terra limitazione [HF] Nf = 3**
  - **Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2,**
  - **Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.**
5. 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.
6. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.

### **Art. 36**

#### **Zona B 2 – Tessuto intensivo–**

La zona comprende le aree interne al perimetro del PRUSST denominato “Val verde”, lottizzazione comparto unitario Mare Blu ed altri e lottizzazione Flajani S. Donato. Si tratta di zone in cui la dotazione d'infrastrutture e di servizi è necessaria al fabbisogno dell'insediamento è garantita attraverso lo specifico programma cui appartengono.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;

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.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di al punto 3 applicando i seguenti indici:

- **Superficie minima lotto Sf = 500 mq**
- **Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0.875 mq/mq**
- **Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq**
- **Altezza massima edifici Hf = 10.50 mt**
- **Numero dei piani fuori terra Nf = 3**
- **Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2,**
- **Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.**

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.

Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.

### **Art. 37**

#### **Zona B 3 – tessuto estensivo**

1. La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate a seguito del piano di lottizzazione PDL 1 Flajani del PDF in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone sostanzialmente sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi necessarie al fabbisogno dell'insediamento è stata garantita attraverso appositi programmi di riqualificazione
2. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;
3. 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.
4. In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di al punto 3 applicando i seguenti indici:

- **Superficie minima lotto** **Sf = 300 mq**
  - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 0.70 mq/mq;**
  - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.50 mq/mq**
  - **Altezza massima edifici** **Hf = 10.50 mt**
  - **Numero dei piani fuori terra** **Nf = 3**
  - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2,**
  - **Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.**
5. 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.
6. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.

### **Art. 38**

#### **Zona B 4 – Tessuto di frangia –**

1. Comprende aree generalmente urbanizzate, consolidate, a prevalente destinazione residenziale. Costituitesi dal consolidamento di nuclei rurali a bassa densità edilizia, come completamento e definizione dei margini del tessuto compatto o come frutto di interventi di lottizzazione. Costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare morfologicamente e funzionalmente connesso con il tessuto compatto o con il centro storico. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione a margine anche se dentro un contesto a sufficiente caratterizzazione urbana.
2. 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
3. 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 = 500 mq**
  - **indice di utilizzazione fondiario** **Uf = 0.5 mq/mq**
  - **indice di utilizzazione fondiario [limitazione UF ]** **Uf = 0.4 mq/mq**
  - **rapporto di copertura** **Rc = 0.50 mq/mq**
  - **altezza massima delle fronti** **Hf = 10.50 ml**
  - **altezza massima delle fronti [limitazione HF ]** **Hf = 7.50 m**
  - **numero dei piani fuori terra** **Nf = 3**
  - **numero dei piani fuori terra [limitazione HF ]** **Nf = 2**
  - **numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2**
  - **sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.**
4. 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
5. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; T3.

### **Art. 39**

#### **Zona B 5 – Edilizia residenziale pubblica –**

1. Comprendono aree urbane di proprietà pubblica di più recente edificazione con insediamenti ERP e strutturate dal punto di vista urbanistico. I servizi esistenti sono sufficienti a far fronte alle esigenze degli insediamenti.
2. Si prevede in via prevalente la manutenzione del tessuto edilizio esistente.
3. 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
6. Gli interventi di nuova edificazione (ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente) dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
- **Rapporto di copertura** **Rc = 0.50 mq/mq**
  - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 1.00 mq/mq;**
  - **Altezza massima delle fronti** **Hf = ml 12.50 ml**
  - **Numero dei piani fuori terra** **Nf = 4**
  - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2**
  - **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 usi consentiti sono: U1 massimo il 20% della Se può essere destinata ad attività connesse con la residenza; T3.
9. 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.

## CAPO IV°

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

#### Art. 40

##### Definizioni e obiettivi del PRE

1. Il PRE individua ambiti del territorio destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale distinti per modalità ed estensione degli interventi, tutti previsti nelle aree interessate a vario titolo dal fenomeno dell'inurbamento e così individuate nelle tavole d'analisi,.
3. Tali ambiti 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 definiti all'art. 9 punti f ed l LR 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. Per gli ambiti C del presente articolo sono previste norme di dettaglio e prescrizioni speciali attraverso discipline funzionali alla particolarità urbana del territorio di Corropoli, secondo quanto disposto dalla LR 18/83.
5. Le superfici fondiarie comprese all'interno delle zone C si dividono in :
- Zona C 1 – Insediamenti lineari
  - Zona C 2 – Insediamenti a disegno unitario
  - Zona C 3 – Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive
  - Zona C 4 – PEEP di nuovo impianto
6. Nelle zone C il PRE si attua mediante intervento edilizio diretto, diretto con comparto unitario, diretto con prescrizione esecutiva.
7. Le modalità attuative e la superficie territoriale (St) costituente la zona di nuovo impianto, sono determinate dal tipo di perimetro.

#### Art. 41

##### Norme generali per gli interventi in ambito C

1. Negli interventi compresi nelle "Zone C1–Insediamenti lineari-" è previsto il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente con gli edifici esistenti in zone omogenee limitrofe.

2. Negli interventi di nuova edificazione e demolizione con ricostruzione sono consentiti:
  - Dc non inferiore a m. 5.00 e per i locali interrati m. 1.50, in aderenza al verde di rispetto stradale, ed in aderenza al verde privato ed alle zone agricole quando di proprietà dello stesso avente titolo alla costruzione o esplicito atto di consenso del confinante da allegare alla DIA o alla richiesta di P di C.
  - Df non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto se entrambe le fronti sono cieche
  - Df non inferiore a m. 10 nei casi non previsti dal punto precedente
  - Ds non inferiore a m. 5.
3. In qualunque caso ed in tutti gli interventi nelle zone C deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.
4. Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.
5. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla LR 62/99.
6. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
7. 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 150 mq di Sf.

## Art. 42

### Zona C 1 –Insediamenti lineari-

1. Sono aree inedificate o edificate a seguito delle previsioni del PRE previgente, sono interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Distribuite lungo gli assi viari sono sostanzialmente servite da tutte le reti. Completano il disegno del margine dell'edificato verso il territorio agricolo.
2. Gli interventi, del tipo diretto, di nuova edificazione (ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente) dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - **Superficie minima lotto** **Sf = 500 mq**
  - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.50 mq/mq**
  - **Indice di utilizzazione territoriale** **Ut = 0.33 mq/mq**
  - **Altezza massima delle fronti** **Hf = ml 10.50 ml**
  - **altezza massima delle fronti [limitazione HF ]** **Hf = 7.50 m**
  - **numero dei piani fuori terra** **Nf = 3**
  - **numero dei piani fuori terra [limitazione HF ]** **Nf = 2**
  - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2**
3. I proprietari dei lotti liberi alla data di adozione del PRE, contestualmente alla richiesta del P di C o di presentazione della DIA, devono cedere gratuitamente al Comune un'area per parcheggi e/o verde attrezzato (secondo indicazione del responsabile del procedimento) non inferiore al 20% della superficie territoriale St.
4. L'area di cui al punto precedente va reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a ml 3, attrezzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.
5. Le unità minime d'intervento sono definite dalle particelle catastali costituenti singoli lotti della superficie minima prevista al presente articolo.
6. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3

## Art. 43

### Zona C 2 – Insediamenti a disegno unitario

1. Sono aree inedificate, limitrofe alle strutture urbane esistenti, sono destinate alla formazione di nuovi nuclei, autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.
2. Al fine di rendere organica e razionale l'attuazione del piano, gli interventi edilizi ed urbanistici, del tipo diretto, con progettazione ed intervento unitari, sono regolati da comparti edificatori ex art. 26 LR 18/83, oppure da convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di unica proprietà. Il Piano specifica i dati metrici di ciascun comparto e la suddivisione tra superfici fondiarie e aree di cessione.

3. Gli interventi di nuova edificazione così regolati (ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente) dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

▪ <b>Superficie minima lotto</b>	<b>Sf = 600 mq</b>
▪ <b>Rapporto di copertura</b>	<b>Rc = 0.50 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>Ut = 0.33 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione fondiario max</b>	<b>Uf = 0.5 mq/mq</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti</b>	<b>Hf = 13.50 ml</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti [limitazione HF ]</b>	<b>Hf = 10.50 ml</b>
▪ <b>Numero dei piani fuori terra</b>	<b>Nf = 4</b>
▪ <b>Numero dei piani fuori terra [limitazione HF ]</b>	<b>Nf = 3</b>
▪ <b>Numero dei piani interrati/seminterrati</b>	<b>Ni = 2</b>

4. Le tavole di Piano contengono definizioni di dettaglio relative alla tipologia, alla dislocazione ed ai rapporti planovolumetrico tra gli edifici previsti nell'area cui doversi attenere nella definizione dei progetti esecutivi degli interventi.

5. L'approvazione di eventuali progetti che varino l'assetto proposto dal PRE nel rispetto delle presenti norme seguono le procedure di formazione previste dagli artt. 20 e 21 della LR 18/85.

6. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3

#### Art. 44

##### Zona C 3 – Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive

1. Il presente articolo individua le superfici fondiarie degli ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani attuativi approvati o adottati alla data della variante al piano.
2. Per l'area APE1, indici e parametri sono normati dalle prescrizioni esecutive contenute nell'allegato D del previgente PRE, Comparto "A".
3. Per le aree APE2, APE3, APE3, APE4, APE5, APE6, APE7, APE8, indici e parametri sono normati dai rispettivi Piani di Lottizzazione approvati o adottati alla data di adozione della variante al PRE.

#### Art. 45

##### Zona C 4 – Zone PEEP di nuovo impianto

1. Il Pre conferma due delle aree inedificate, limitrofe agli insediamenti esistenti, collegate con gli stessi sia per quanto riguarda l'aspetto urbano che morfologia-funzionale già destinate dal previgente PRE all'edilizia economica e popolare. Il presente articolo individua le superfici fondiarie di tali aree
2. Le trasformazioni sono del tipo diretto con comparto a progettazione unitaria –CUa- e diretto tramite le prescrizioni esecutive di cui al comparto A del previgente PRE –APE1.
3. Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno del perimetro del comparto a progettazione unitaria –Cua- dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

▪ <b>Superficie minima lotto</b>	<b>Sf = 600 mq</b>
▪ <b>Rapporto di copertura</b>	<b>Rc = 0.50 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>Ut = 0.33 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione fondiario max</b>	<b>Uf = 0.52 mq/mq</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti</b>	<b>Hf = ml 10.50 ml</b>
▪ <b>Numero dei piani fuori terra</b>	<b>Nf = 3</b>
▪ <b>Numero dei piani interrati/seminterrati</b>	<b>Ni = 2</b>

4. Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno del perimetro dell'area a prescrizione esecutiva -APE1- dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

▪ <b>Superficie minima lotto</b>	<b>Sf = 600 mq</b>
▪ <b>Rapporto di copertura</b>	<b>Rc = 0.50 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>Ut = 0.33 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione fondiario max</b>	<b>Uf = 0.60 mq/mq</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti</b>	<b>Hf = ml 10.50 ml</b>
▪ <b>Numero dei piani fuori terra</b>	<b>Nf = 3</b>

▪ **Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2**

5. Le superfici individuate nelle planimetrie di piano C1 in scala 1: 4000 e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono da realizzare ed attrezzare a totale carico del privato e da cedere gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire.
6. Gli usi consentiti sono: U1; La Se da destinarsi ad attività connesse alla residenza non deve superare il 20% della Se complessiva.

**CAPO V°**

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE**

**Art. 46**

**Definizioni e obiettivi del PRE**

1. Sono individuate come Zone omogenee D con apposita simbologia e/o perimetrata nelle tavole del PRE le parti del territorio comunale, insediate o di nuovo impianto, da destinare ad attività economiche.
2. 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, (P), e terziario a sua volta divise in ricettive (T) e commerciali (S)
3. Il PRE individua le zone per attività economiche distinte per settori e perimetrata nelle tavole in scala 1:4.000:
  - D 1 Commerciale di recente formazione
  - D 2 Commerciale-Direzionale di nuovo impianto
  - D 3 Turistica ricettiva di recente formazione
  - D 4 Industriale-Artigianale di recente formazione
  - D 5 Industriale-Artigianale di nuovo impianto

**Art. 47**

**Norme generali per gli interventi in ambito D**

1. Nelle zone D sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia
  - ampliamento e nuova edificazione
2. Gli interventi nelle zone insediate che comportano il raddoppio della Se esistente o di nuova costruzione, i proprietari devono cedere alla AC un'area a parcheggi o verde attrezzato non inferiore al:
  - 10% della St per l'uso U3
  - 20% della St per l'uso U2
  - 30% della St per gli usi R1 e R7
3. L'area di cui sopra va reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m. 3, in forma non frammentata di facile accesso ed utilizzo e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.
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 riportati all'intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d'insediamento.
5. Il PRE recepisce le prescrizioni esecutive per il recupero della zona Industriale-Artigianale "S. Scolastica" di cui al previgente PRE.

#### Art. 48

##### Zona D 1 -Commerciale di recente formazione-

1. Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate e localizzate all'interno del centro abitato.
2. 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 = 1000 mq**
  - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.40 mq/mq**
  - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 0.66 mq/mq;**  
(al lordo dell'eventuale cessione)
  - **Altezza massima delle fronti** **Hf = ml 13.00 ml**
  - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2**
  - **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
  - **Distanza dalle strade o spazi pubblici** **Ds = 20.00 ml**
  - **Distanza dai confini > Hf** **min° Dc = 10.00 ml**
3. Parcheggi privati e privati di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle presenti norme.
4. È ammessa, nell'ambito della Se consentita, la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.
5. Gli usi consentiti sono: U2 limitatamente ai centri commerciali; T3; Uso R 7 limitatamente al 45% della Se.

#### Art. 49

##### Zona D 2 – Commerciale–Direzionale di nuovo impianto -

1. Sono aree libere destinate a nuovi impianti di attività specializzate.
2. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto previa formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83 (CUB e CUC); dalle prescrizioni esecutive per il "Comparto C" del previgente PRE (APE 9); per intervento diretto regolato dall'accordo di programma "il Colle" (AP 2). Nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - intervento diretto previa formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83 (CUB e CUC)
    - **Rapporto di copertura** **Rc < 0.40 mq/mq**
    - **Indice di utilizzazione territoriale** **Ut = 0.33 mq/mq**
    - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 0.40 mq/mq**
    - **Altezza massima delle fronti** **Hf = ml 13.00 ml**
    - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2**
    - **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
    - **Distanza dalle strade** **Ds = 20.00 ml**
    - **Distanza dai confini > Hf** **min° Dc = 10.00 ml**
  - intervento regolato dalle prescrizioni esecutive "Comparto C" del previgente PRE (APE 9)
    - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.30 mq/mq**
    - **Indice di utilizzazione territoriale** **Ut = 0.33 mq/mq**
    - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 0.40 mq/mq**
    - **Altezza massima delle fronti** **Hf = ml 12.50 ml**
    - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 2**
    - **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
    - **Distanza dalle strade** **Ds = 20.00 ml**

▪ **Distanza dai confini**  $\text{min}^\circ \text{Dc} = 10.00 \text{ ml}$   
 intervento diretto regolato dalle prescrizioni esecutive dell'Accordo di Programma "IL COLLE" (AP 2)

- **Rapporto di copertura**  $\text{Rc} = 0.35 \text{ mq/mq}$
- **Indice di utilizzazione territoriale**  $\text{Ut} = 0.40 \text{ mq/mq}$
- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $\text{Uf} = 0.45 \text{ mq/mq}$
- **Altezza massima delle fronti**  $\text{Hf} = \text{ml } 12.50 \text{ ml}$
- **Numero dei piani interrati/seminterrati**  $\text{Ni} = 2$
- **Distacco tra edifici**  $\text{Df} = 10.00 \text{ ml}$
- **Distanza dalle strade**  $\text{Ds} = 20.00 \text{ ml}$
- **Distanza dai confini**  $\text{min}^\circ \text{Dc} = 10.00 \text{ ml}$

3. Per ogni 100 mq di St devono essere previsti 10 mq di spazi da destinare ad uso pubblico, ad esclusione delle sedi viarie.

4. Parcheggi privati e privati di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

5. Gli usi consentiti sono: U2 (i centri commerciali per max il 50% della Se complessiva, in conformità alle leggi regionali in materia); S 10; T3. Uso R 7 limitatamente al 45% della Se.

6. È ammessa, nell'ambito della Se consentita, la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.

7. Le tavole di piano contengono definizioni di dettaglio relative ai rapporti planovolumetrici delle varie funzioni presenti nell'area, cui doversi attenere in fase di progettazione esecutiva degli interventi. È tuttavia possibile presentare progetti che varino l'assetto proposto dal PRE, purché nel rispetto delle presenti norme.

#### Art. 50

##### Zona D 3 – Turistica ricettiva di recente formazione –

1. Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate e localizzate all'interno del centro abitato.

2. In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in ambito D e -all'interno degli appositi perimetri- secondo le prescrizioni contenute nei PRUSST A e PRUSST B e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Superficie minima lotto**  $\text{Sf} = 500 \text{ mq}$
- **Rapporto di copertura**  $\text{Rc} = 0.33 \text{ mq/mq}$
- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $\text{Uf} = 1.00 \text{ mq/mq}$ ;
- **Altezza massima delle fronti**  $\text{Hf} = \text{ml } 13.00 \text{ ml}$
- **Numero dei piani fuori terra**  $\text{Nf} = 4$
- **Numero dei piani interrati/seminterrati**  $\text{Ni} = 1$
- **Distacco tra edifici**  $\text{Df} = 10.00 \text{ ml}$
- **Distanza dalle strade**  $\text{Ds} = 5.00 \text{ ml}$
- **Distanza dai confini**  $\text{min}^\circ \text{Dc} = 5.00 \text{ ml}$

3. Parcheggi privati e privati di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

4. Gli usi consentiti sono: R1; R3; R7; T3; U2 max 45% Se.

#### Art. 50 bis

##### Zona D 3 – Turistica ricettiva di nuova formazione –

1. Sono aree inedificate o edificate a seguito delle previsioni del PRE previgente, sono interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti e le completano e le integrano sul piano delle funzioni.

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

- **Superficie minima lotto**  $\text{Sf} = 1000 \text{ mq}$
- **Rapporto di copertura**  $\text{Rc} = 0.25 \text{ mq/mq}$
- **Indice di utilizzazione territoriale**  $\text{Ut} = 0.25 \text{ mq/mq}$

- **Altezza massima delle fronti** **Hf = ml 7.50 ml**
- **Numero dei piani fuori terra** **Nf = 2**
- **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 1**
- **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
- **Distanza dalle strade** **Ds = 5.00 ml**
- **Distanza dai confini > Hf** **min° Dc = 5.00 ml**

3. I proprietari dei lotti liberi alla data di adozione del PRE, contestualmente alla richiesta del P di C o di presentazione della DIA, devono cedere gratuitamente al Comune un'area per parcheggi e/o verde attrezzato (secondo indicazione del responsabile del procedimento) non inferiore al 20% della superficie territoriale St.
4. L'area di cui al punto precedente va reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a ml 3, attrezzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.
5. Le unità minime d'intervento sono definite dalle particelle catastali costituenti singoli lotti della superficie minima prevista al presente articolo.
6. Gli usi consentiti sono: R1; R7; T3

### Art. 51

#### Zona D 4 – Industriale - Artigianale di recente formazione -

1. Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate e localizzate all'interno del centro abitato.
2. In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in ambito D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - **Superficie minima lotto** **Sf = 500 mq**
  - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.50 mq/mq**
  - **Altezza massima delle fronti** **Hf = 13.00 ml**  
(esclusi i volumi tecnici)
  - **Altezza massima delle fronti [limitazione HF]** **Hf = 10.50 ml**
  - **Numero dei piani fuori terra** **Nf = 2**
  - **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 1**
  - **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
  - **Distanza dalle strade** **Ds = 5.00 ml**
  - **Distanza dai confini > Hf** **min° Dc = 5.00 ml**  
(aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B)
3. Al fine del rispetto delle distanze dalle strade Ds non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione e comunque nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge.
4. Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di PRE, il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.
5. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
6. Gli usi consentiti sono: U2 limitatamente a fabbricati esistenti con destinazione U2 in atto; **U3**; T3; S5 limitatamente al 30% della Se
7. Per interventi su superfici fondiarie Sf superiori a 2000 mq e nell'ambito della Se consentita, è possibile la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.
8. Nella zona industriale-artigianale "Santa Scolastica", modificata nel perimetro e nella zonizzazione –APE 10- secondo quanto riportato nella tavola d'uso del suolo C2, è prevista l'edificazione per intervento diretto tramite le prescrizioni esecutive per il recupero della zona industriale-artigianale "Santa Scolastica" riportate nell'allegato C al previgente PRE che il piano recepisce nella parte relativa alle regole d'attuazione.

## Art. 52

### Zona D 5 – Industriale Artigianale di nuovo impianto -

1. Sono individuate due aree libere, localizzate rispettivamente a nord ed a sud della SS 259 destinate a nuovi impianti di attività specializzate.
2. Nella zona a nord della SS 259 è prevista l'edificazione per intervento diretto previa formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83 secondo le prescrizioni contenute nel Progetto Unitario d'Intervento Ambito 5
3. Nella zona a sud della SS 259 è possibile procedere alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie per intervento diretto tramite le prescrizioni esecutive dell'ex Comparto D contenute nell'allegato D al previgente PRE che la variante a piano recepisce integralmente.
4. In entrambe le zone gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 

▪ <b>Rapporto di copertura</b>	<b>Rc = 0.50 mq/mq</b>
▪ <b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>Ut = 0.33 mq/mq</b>
▪ <b>Altezza massima delle fronti</b> (esclusi i volumi tecnici)	<b>Hf = ml 13.00 ml</b>
▪ <b>Numero dei piani fuori terra</b>	<b>Nf = 2</b>
▪ <b>Numero dei piani interrati/seminterrati</b>	<b>Ni = 2</b>
▪ <b>Distacco tra edifici</b>	<b>Df = 10.00 ml</b>
▪ <b>Distanza dalle strade</b>	<b>Ds = 5.00 ml</b>
▪ <b>Distanza dai confini &gt; Hf</b>	<b>min° Dc = 5.00 ml</b>
<b>(aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B)</b>	
5. Almeno il 10 % dell'area d'intervento (St) deve essere destinata ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione delle sedi viarie.
6. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
7. Gli usi consentiti sono: U3; T3; S5 limitatamente al 30% della Se;
8. Per interventi su superfici fondiari (Sf) superiori a 2000 mq e nell'ambito della Se consentita, è possibile la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.

## CAPO VI°

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

## Art. 53

### 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 : 4.000 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 1:4.000 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 zone agricole di supporto e concentrazione
  - E 6 Ambiti di riuso
  - E 7 zone agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale
    - E 7.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
    - E 7.2 Ambiti della collina

## Art. 54

### 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 ed esclusivamente in caso di attuazione da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 18/83, l'area d'intervento in zona E è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria. L'area d'intervento può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:
  - I terreni, anche se divisi da strade, risultino almeno in parte prospicienti;
  - I terreni 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. 55

### Interventi e soggetti attuatori

1. Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del PRE in scala 1:4.000 e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:
  - le attività agricole qualificate come tali dal art. 2135 del 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 derivanti dall'accesso ad eventuali specifici finanziamenti e/o dalle presenti norme.

## Art. 56

### Nuove costruzioni rurali

1. L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori solo con la superficie minima aziendale pari a 3 ettari in unico corpo - ovvero ad 1 ettaro in caso di intervento da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 18/83- ed unicamente per la realizzazione di:
  - a) residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto delle condizioni, indici e parametri di cui all'art. 70 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
  - b) manufatti connessi alla conduzione del fondo nel rispetto delle condizioni, indici e parametri di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) impianti produttivi agricoli e zootecnici nel rispetto delle condizioni, indici e parametri di cui all'art. 72 della LR 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. Salvo specifiche delle norme di zona l'edificazione in zona agricola e regolata dai seguenti parametri:
  - per gli edifici di civile abitazione che devono comunque essere integrati nel territorio, salvaguardando le attività agricole della zona e utilizzando materiali costruttivi e tipologie consoni alle caratteristiche rurali consolidate
 

- <b>Indice di utilizzazione fondiaria</b>	<b>Uf = 0.01 mq/mq</b>
- <b>Se massima per ogni singolo edificio</b>	<b>Se max/cdu = 266 mq</b>
- <b>Altezza massima delle fronti</b>	<b>Hf = ml 8.50 ml</b>
- <b>Numero dei piani fuori terra</b>	<b>Nf = 2</b>
- <b>Distacco tra edifici</b>	<b>Df = 10.00 ml</b>
- <b>Distanza dalle strade</b>	<b>Ds = da Codice Stradale</b>
- <b>Distanza dai confini</b>	<b>Dc = 5.00 ml</b>
  - la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 (annessi)
 

- <b>Indice di utilizzazione fondiaria</b>	<b>Uf = 0.015 mq/mq</b>
- <b>Se massima per ogni singolo edificio</b>	<b>Se max/cdu = 600 mq</b>
<b>(ad esclusione delle protezioni alle colture)</b>	
- <b>Distacco tra edifici</b>	<b>Df = 10.00 ml</b>
<b>per le stalle</b>	<b>Df = 20.00 ml dalle abitazioni</b>
- <b>Distanza dalle strade</b>	<b>Ds = da Codice Stradale</b>
- <b>Distanza dai confini</b>	<b>Dc = 5.00 ml</b>
<b>per le stalle</b>	<b>Dc = 100.00 ml dalle zone urbane</b>
  - i manufatti a servizio della produzione agricola, compresi quelli per l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti
 

- <b>Rapporto di copertura (max 5% St)</b>	<b>Rc = 0.25 mq/mq</b>
- <b>Se massima per ogni singolo edificio</b>	<b>Se max/cdu = 600 mq</b>
- <b>Altezza massima delle fronti</b>	<b>Hf = ml 8.50 ml</b>
- <b>Distacco tra edifici</b>	<b>Df = 20.00 ml</b>
- <b>Distanza dalle strade</b>	<b>Ds = da Codice Stradale</b>
- <b>Distanza dai confini</b>	<b>Dc = 10.00 ml</b>

**(aumentati a ml 300 dalle zone urbane)**

4. 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.
5. In caso di frazionamento di aziende comprese nelle aree agricole di rilevante interesse economico, come individuate e perimetrate dal PRE, la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 3 ettari. Dimensione quest'ultima da rispettare anche per le porzioni residuali i frazionamenti.
6. In queste aree non saranno ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo.
7. 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 zionali 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.
8. 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.
9. Il rilascio degli atti autorizzativi relativi 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 il 50% del volume esistente ed 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.
10. 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 condizioni 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.
11. L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio del P di C o per la presentazione della DIA.

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 LR 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. 57

### 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:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- 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 :

- Ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative esclusivamente al fine di soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare -figli o fratelli- preventivamente accertate dall'Ufficio Tecnico e previa apposizione di vincolo di destinazione d'uso decennale;
- 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, fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato. Tali ampliamenti dovranno essere comunque contenuti entro il 50% del volume esistente.

3. Onde consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentito il mutamento 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 dal Piano e riportati nell'allegato E del previgente PRE che si recepisce in forma integrale. 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 LR n° 70/95.

4. Negli edifici di cui al punto precedente e quelli oggetto di declassificazione di cui al comma 6, non classificati come zone A dal PRE è ammessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dei caratteri architettonici originari ed incremento una tantum pari al doppio della Se residenziale esistente con un massimo di 266'00 mq. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stante per una superficie complessiva inferiore a mq. 150 con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983).

5. Negli immobili di cui all'allegato E del previgente PRE potranno essere consentiti gli usi U1 e R3, 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. 30 per ogni mq di costruzione. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area.

6. Gli edifici esistenti da più di 10 anni (documento probante) per i quali è dimostrabile che hanno le caratteristiche di cui all'art. 69 LR 18/83 e non censite come tali alla data di adozione del PRE, possono essere classificati, su richiesta documentata dell'interessato, come non più necessari alla conduzione dell'azienda agricola con delibera di C.C. e preventivo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

7. 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.

#### **Art. 58**

##### **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 DIA
- interventi soggetti a P di C, oneroso o gratuito
- interventi regolamentati da Atti di impegno
- Intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento Aziendale

#### **Art. 59**

##### **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 LR n° 18/83 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 60**

##### **Atti di impegno**

1. L'attività edilizia 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. 61

### 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. 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 nell'atto autorizzativo. 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.

## Art. 62

### 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.
- 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;
- costruzione di manufatti destinati alle attività agrituristiche ed al turismo rurale ove e nei limiti consentiti dalle specifiche norme di zona;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e ambientale):
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia 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 sito 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 PRE 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 e purchè non vengano interessati ambiti soggetti a colture specializzate o di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nella 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 assimilabili

a 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. 63**

#### **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 d realizzare esclusivamente all'esterno di "aree di agricole rilevante interesse economico"
  - 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 .

### **Art. 64**

#### **Zona E 2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato**

1. Nelle planimetrie in scala 1:4.000 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 per impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR 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. Sono altresì consentiti la realizzazioni di parcheggi privati di uso pubblico di cui all'art.15 comma 2 delle presenti norme.

5. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla zona 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 30 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.
- 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 dai confini urbanistici di zone urbane.

#### **Art. 65**

##### **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.

Sono altresì consentite la realizzazioni di parcheggi privati di uso pubblico di cui all'art.15 comma 2 delle presenti norme.

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 specifici programmi d'intervento 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 dei programmi dovranno essere complementari con i vicini insediamenti urbani o previste nelle aree edificabili contermini.

5. Fino alla formazione dei programmi le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla zona E 2 con una superficie minima di 3 ettari.

#### **Art. 66**

##### **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 ambientale. La zona rurale assume quindi il ruolo di zona-filtro, rispetto alle relazioni tra insediamenti, infrastrutture, ed ambiti di particolare fragilità ambientale.
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 10 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. Le zone E 4 sono individuate dal PRE in diretta correlazione con le zone E 5 di cui al successivo articolo.
5. All'interno delle zone agricole E 4 non sono ammessi:
  - la realizzazione di depositi e lo stoccaggio di materiali;
  - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

#### **Art. 67**

##### **Zona E 5 - Zone agricole di supporto e concentrazione –**

1. Si tratta di zone del territorio agricolo interessate dagli insediamenti rurali rilevati nella tavola d'analisi ASF7, e caratterizzati da edifici che conservano le caratteristiche agricole ed al contempo soddisfano esigenze abitative di persone che, seppur non rientranti nelle categorie di cui all'art. 70 della LR 18/83, contribuiscono alla conduzione dei fondi.
2. Le zone E 5 sono individuate dal PRE in diretta correlazione con le zone di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali. Il piano riduce la capacità edificatoria delle zone E 4 e la concentra nella zona E 5 con il duplice effetto di salvaguardia ambientale e di definizione degli insediamenti di supporto all'attività agricola.
3. In tale zona viene assegnata una capacità insediativa adeguatamente contenuta secondo i seguenti indici e parametri:
  - **Superficie minima lotto** **Sf = 1000 mq**
  - **(con fronte stradale minimo di ml 20)**
  - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 0.12 mq/mq;**
  - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.25 mq/mq**
  - **Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.**
4. In tali aree sono ammessi solo interventi isolati con tipologia mono o bifamiliare.
5. L'edificabilità è riservata esclusivamente a soggetti che abbiano un rapporto di parentela diretta o indiretta con il nucleo della famiglia coltivatrice originaria o un rapporto di lavoro pregresso o in atto con la stessa – ad esclusione di tutti i tipi di rapporto di lavoro temporanei o stagionali - già in essere alla data di adozione del PRE .
6. Gli edifici esistenti vanno computati come superficie edificata e devono insistere su lotti di adeguata dimensione.
7. Gli usi previsti sono: A4; U1 limitatamente alla residenza.

#### **Art. 68**

##### **Zona E 6 – Zone agricole di riuso -**

1. Il PRE individua una particolare zona attualmente interessata a vario titolo da manomissioni del suolo collocata in posizione strategica per la connessione dei sistemi ambientali individuati in fase di analisi.
2. Al fine anche di promuovere interventi di riqualificazione ambientale il Piano individua specifiche funzioni legate ad attività sportive all'aria aperta e di promozione del turismo rurale con la creazione di parchi agricoli.

3. Per interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale e migliore fruizione del patrimonio agricolo ambientale -diversi dagli usi A2 A3 e A4- vanno applicati i seguenti indici e parametri:
  - **Area minima d'intervento** **St = 10000 mq**
  - **Superficie minima del lotto** **Sf = 3000 mq**
  - **(individuata come 30% dell'area d'intervento)**
  - **Indice di utilizzazione fondiaria** **Uf = 0.10 mq/mq**
  - **Altezza delle fronti** **Hf = 7.50 mq/mq**
  - **Rapporto di copertura** **Rc = 0.15 mq/mq**
4. I progetti di riqualificazione ambientale devono essere estesi necessariamente ad un'area d'intervento complessiva di almeno 10.000 mq all'interno della quale area v'è individuata la "Superficie minima del lotto" con previsione degli usi F di cui al successivo punto.
5. Gli usi consentiti in alternativa agli usi agricoli F1; F2; P3; R1; R4 all'interno degli appositi perimetri; R6; S4; S5 limitatamente alle strutture scoperte e precarie.
6. All'interno della superficie del lotto deve essere garantita la permeabilità dei suoli pari all'80% della Sf.
7. In alternativa a quanto previsto al punto 3, gli usi ed i parametri insediativi sono quelli previsti per le zone E 4 nel perimetro di 100 ml dai confini urbanistici ed E1 per le restanti porzioni di territorio.

#### **Art. 69**

#### **Zona E 7 –Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale**

1. Sono individuate come Zone omogenee E5 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 7 si articolano in sottozone:
  - E 7.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
  - E 7.2 Ambiti della collina

#### **Art. 70**

#### **Sottozona E 7.1- 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. Le opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.
5. La sottozona E 7.1 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.).
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 ed è prevista l'integrale mantenimento della sezione di deflusso del fosso.

8. Le limitazioni previste ai precedenti commi con esclusione di quanto previsto al comma **5** non si applicano:
- nelle aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato;
  - nelle zone produttive previste dal PRE;
  - in caso di corsi d'acqua tombinati.

#### **Art. 71**

##### **Sottozona E 7.2 - Ambiti della collina-**

1. Sono aree agricole perimetrate 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 ricerca la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario attraverso il rafforzamento dell'economia agricola legata al turismo rurale, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici del mondo rurale.
4. Sono consentite:
  - attività di turismo rurale, solo dopo aver recuperato gli edifici esistenti se presenti, 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;
  - salvo quanto stabilito ai punti precedenti le attività di turismo rurale sono consentite solo all'interno degli ambiti perimetrati a campeggi ed aree di sosta e nel rispetto di quanto prescritto nello specifico articolo delle NTA.
  - 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. Nei "terreni agricoli periurbani" ex art. 23 del PTP la superficie minima d'intervento per nuovi insediamenti deve essere pari a 5 ettari in corpo unico
6. 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.
7. In queste aree sono vietati :
  - nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83;
  - allevamenti di tipo intensivo e relative strutture;
  - realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale.

8. Oltre agli usi agricoli sono previsti gli usi R4 in appositi perimetri; R3 all'interno degli edifici esistenti.
9. In caso di mutamento di destinazione d'uso di interi edifici esistenti da residenza rurale ad agriturismo e salvo maggiori restrizioni contenute nelle presenti NTA, è ammesso un incremento una tantum pari al 25% della superficie esistente da destinare ad usi strettamente funzionali all'attività agrituristica. Nel caso di utilizzo dell'incremento una tantum la destinazione d'uso agrituristica dell'intero immobile resta vincolata per dieci anni.

## CAPO VII°

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

#### Art. 72

##### Norme generali riguardanti le zone F

1. Sulle tavole di PRE in scala 1:4.000 sono individuate con apposito retino le destinazioni generali delle zone F quali aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse pubblico che rivestono interesse sovracomunale, comunale o di quartiere ed in particolare:
  - Attrezzature d'interesse comune F1
  - Area cimiteriale F 2
  - Attrezzature tecnologiche F 3
  - Parco territoriale F 4
2. Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici sovracomunali 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.
3. Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planovolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto stesso.
4. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori da definire sulla base di accordi di programma stipulati con le modalità di cui agli artt. 8bis, 8ter e 30bis della LR 70/95.
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. 73

##### Zona F 1 - Attrezzature d'interesse comune

1. Gli interventi all'interno delle aree o negli edifici compresi nelle Zone F sono regolati dai seguenti indici e parametri salvo quanto stabilito per le specifiche attività:
  - **indice di utilizzazione fondiario** **Uf = 0.66 mq/mq**
  - **rapporto di copertura** **Rc = 0.33 mq/mq**

- **altezza massima delle fronti** **Hf = 10.50 ml**
- **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
- **Distanza dalle strade** **Ds = 5.00 ml**
- ( Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada )**
- **Distanza dai confini** **Dc = 5.00 ml**

2. Gli usi previsti sono: S1; S2; S3; R5; U4; T3.

#### **Art. 74**

##### **Zona F 2 - Area cimiteriale**

1. L'area cimiteriale è individuata con apposito retino nelle tavole di PRE in scala 1 : 4.000 e comprende sia l'attuale complesso cimiteriale che l'area destinata alla sua espansione che è assoggettata a vincolo ablativo.
2. Sull'esistente sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia
3. Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento dell'esistente sono regolati dai seguenti indici e parametri:
  - **indice di utilizzazione fondiario** **Uf = 0.5 mq/mq**
  - **rapporto di copertura** **Rc = 0.33 mq/mq**
  - **altezza massima delle fronti** **Hf = 8.50 ml**
  - **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
  - **Distanza dalle strade** **Ds = 10.00 ml**
  - ( Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada )**
  - **Distanza dai confini** **Dc = 10.00 ml**
4. Sono sempre consentite le varianti urbanistiche di cui alla L 109/94.
5. Contestualmente alla realizzazione degli ampliamenti 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 da ricavare nelle aree adiacenti opportunamente destinate dal PRE.
6. Gli usi previsti sono: S8; T3.

#### **Art. 75**

##### **Zona F 3 - Attrezzature tecnologiche**

1. Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di PRE in scala 1:4.000 e comprendono sia le attrezzature esistenti che le aree destinate a nuova costruzione o espansione, private e/o pubbliche . Le aree quando destinate a nuova costruzione, quando finalizzate alla realizzazione di attrezzature pubbliche sono assoggettate a vincolo espropriativo.
2. Sull'esistente sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia
3. Salvo quanto stabilito al punto successivo, gli interventi di trasformazione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti secondo le relative disposizioni di legge in materia di impianti tecnologici.
4. Oltre quanto strettamente necessario alla realizzazioni di impianti pubblici di cui al punto precedente, è comunque consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978 nonché gli uffici necessari alla gestione, entrambi compresi nei limiti di Rc 0.35 mq/mq e con il limite di realizzazione di un solo piano fuori terra.
5. Ulteriori limitazioni potranno derivare da rispetto delle disposizioni di vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento dei rifiuti solidi e percolati urbani.
6. Gli usi previsti sono: T1; T2; T3.

7. E' consentita la realizzazione di strutture annesse coperte aventi caratteristiche di temporaneità e rimovibili, conformemente alla Norme UNI, tamponate solo perimetralmente per non più del 50% del perimetro della superficie orizzontale coperta e con indice di utilizzazione del suolo (Us) non superiore al 10%.

## **Art. 76**

### **Zona F 4 - Parco territoriale**

1. Questa zona individua le aree verdi di fosso Gallerici e fosso Fonte, entrambe con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale in cui permane la destinazione agricola con le limitazioni d'uso e le previsioni di trasformazione del presente articolo; in genere dedicato alla fruizione ricreativa, se ne prevede la dotazione di attrezzature, arredi e servizi in particolare nei tratti interessati dalla mobilità ciclo pedonale.
2. All'interno di tutta l'area perimetrata come F4 è inibita ogni forma di trasformazione a fini edificatori nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo quanto sarà previsto per specifiche aree dal progetto di parco.
3. Gli indirizzi sulle caratteristiche tipologiche di base del progetto di parco sono:
  - dimensioni superiore ai 30 ha, con aree di estensione limitata in cui si prevede una più intensa fruizione, ed in cui vanno 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 permeabili 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, e «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 ricercando il 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 del territorio comunale;
  - 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.
  - deve essere assicurata l'assenza di barriere architettoniche per consentire anche a soggetti con ridotte capacità motorie almeno la frequentazione delle aree maggiormente attrezzate.
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. Gli interventi all'interno del parco possono essere effettuati da tutti i soggetti e con tutte le modalità indicate nelle norme generali riguardanti le zone F;
6. Date le particolari caratteristiche di territorialità dell'intervento, nell'eventualità di iniziativa di esclusiva natura pubblica o di iniziativa pubblica con attuazione privata, una conferenza di servizi, un accordo di programma o intesa, nonché l'approvazione da parte del C.C. del progetto preliminare delle opere che ricadono sulle aree effettivamente da attrezzare e destinare all'uso pubblico, costituisce variante urbanistica ovvero apposizione di vincolo

- espropriativo, mentre l'approvazione del progetto definitivo da parte dell'organo competente costituisce dichiarazione di pubblica utilità ed indeferibilità.
7. L'indice per la realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- non può superare in ogni caso il valore di  $U_t = 0,02$  mq./mq.
  8. L'attuazione può avvenire indifferentemente mediante intervento pubblico che mediante intervento privato. Nel caso, o per le parti da assoggettare ad intervento pubblico, il vincolo d'esproprio sarà apposto a seguito di specifico progetto e con le procedure previste dalla L. 109/94 come vigente al momento dell'approvazione del progetto di parco.
  9. Gli usi previsti sono: S4; F1; R6; R1.
  10. Fino all'approvazione del progetto di parco da parte della Pubblica Amministrazione per la zona F4 si applica la disciplina di cui all'art. Art. 70 "Sottozona E 7.1- Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale"

## CAPO VIII°

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

#### Art. 77

##### 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.
5. Gli edifici e le aree compresi nelle Zone G sono classificati nelle seguenti zone, con le relative simbologie:
  - G 1 Verde attrezzato per il tempo libero e lo sport
  - G 2 Verde pubblico
  - G 3 Verde privato

#### Art. 78

##### Zona G 1 - Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero, pubblico o privato di uso pubblico

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. Gli interventi possono essere realizzati da enti di diritto pubblico o privato, nonché da soggetti privati previa stip
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.
4. Per le attrezzature sportive si applicano i seguenti indici:
  - **indice di utilizzazione fondiario**  **$U_f = 0.25$  mq/mq**  
(per attrezzature coperte)
  - **indice di utilizzazione territoriale**  **$U_t = 0.10$  mq/mq**  
(per attrezzature scoperte)
  - **rapporto di copertura**  **$R_c = 0.15$  mq/mq**

- **altezza massima delle fronti** **Hf = 10.50 ml**
- **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
- **Distanza dalle strade** **Ds = 15.00 ml**
- ( Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada )**
- **Distanza dai confini** **Dc = 5.00 ml**

5. La superficie fondiaria (Sf) destinata alla costruzione dei manufatti di cui al comma 2 deve essere contenuta entro il limite del 15% della superficie territoriale (St) di ogni singolo intervento
6. Gli interventi possono essere realizzati da enti di diritto pubblico o privato, nonché da soggetti privati previa stipula di convenzione che regolamenti la gestione e l'accesso al pubblico dei servizi e delle attrezzature previsti.
7. 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.
8. Gli usi previsti sono: S5; T3.

## **Art. 79**

### **Zona G 2 - Verde pubblico**

1. Tali zone sono destinate, alla realizzazione di giardini e alla sistemazione di aree di uso pubblico.
2. Caratteristiche tipologiche di base delle aree pubbliche:
  - 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;
3. 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.
4. Gli interventi di realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- sono regolati dai seguenti indici:
- |  |                        |
|--|------------------------|
| ▪ <b>indice di utilizzazione territoriale</b>  | <b>Ut = 0.05 mq/mq</b> |
| ▪ <b>rapporto di copertura</b>   | <b>Rc = 0.01 mq/mq</b> |
| ▪ <b>altezza massima delle fronti</b>  | <b>Hf = 4.50 ml</b>    |
| ▪ <b>Distacco tra edifici</b>  | <b>Df = 10.00 ml</b>   |
| ▪ <b>Distanza dalle strade</b>   | <b>Ds = 5.00 ml</b>    |
| <b>( Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada )</b> |                        |
| ▪ <b>Distanza dai confini</b>  | <b>Dc = 5.00 ml</b>    |
5. Gli usi previsti sono: S4; T3.

## Art. 80

### Zona G 3 - Verde privato vincolato

Sono zone a servizio degli edifici esistenti aventi la fondamentale funzione di permeabilità dei suoli e di riequilibrio vegetazionale con le aree edificate. Sono destinate alla realizzazione di giardini ed al potenziamento delle alberature esistenti.

Caratteristiche tipologiche di base delle aree:

- 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.
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; 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 giardino si trova.

La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività sportivo/ricreative. Si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skateboard;

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- sono regolati dai seguenti indici:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| ▪ <b>indice di utilizzazione fondiaria</b>   | <b>Uf = 0.05 mq/mq</b> |
| ▪ <b>rapporto di copertura</b>   | <b>Rc = 0.05 mq/mq</b> |
| ▪ <b>altezza massima delle fronti</b>  | <b>Hf = 2.50 ml</b>    |
| ▪ <b>Distacco tra edifici</b>  | <b>Df = 5.00 ml</b>    |
| ▪ <b>Distanza dalle strade</b>   | <b>Ds = 5.00 ml</b>    |
| <b>( Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada )</b> |                        |
| ▪ <b>Distanza dai confini</b>  | <b>Dc = 5.00 ml</b>    |

## CAPO IX°

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

#### Art. 81

##### 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
  - Verde di rispetto stradale
2. 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:
3. all'interno delle fasce di rispetto stradale o del verde di rispetto stradale indicate dal PRE o normativamente vigenti;
4. per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.
5. 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.
6. Le strade sono dimensionate e classificate in base alle loro caratteristiche funzionali, evidenziate negli elaborati di PRG:
  - Strade primarie, di grande comunicazione;
  - Strade secondarie, di media importanza;
  - Strade di interesse locale;
  - Strade interne per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia;
  - Piste ciclabili e percorsi pedonali.
7. Per il concetto di sede stradale si intende:
  - per le strade urbane l'intero manufatto comprensivo di carreggiata e marciapiedi;
  - per le strade extraurbane, il manufatto della carreggiata, la eventuale cunetta e tutti gli eventuali spazi appartenenti al demanio stradale.
8. Per le sezioni stradali di accesso e distribuzione, interne ad aree di nuovo impianto e per i percorsi pedonali, in sede esecutiva vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade interne di distribuzione previste nel PRG devono avere una larghezza non inferiore a quella definita nel Piano e comunque non inferiori a ml 9,00 con corsie di dimensioni minime pari a ml 3,00. Sono comprese le banchine laterali e marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree urbane e banchine di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree agricole;
  - all'interno delle zone produttive di nuovo impianto la larghezza totale della sezione stradale non può essere inferiore ml 10,50 con 1 corsia per ogni senso di marcia di dimensione minima pari a ml 3,70; banchine laterali o marciapiedi ml 1,50;
  - le strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni devono avere una sezione di m. 1,25 o multipla di 1,25 con un minimo di m. 2,50;
  - la sezione minima delle strade pedonali è fissata in m. 2,00.
  - i passaggi pedonali devono avere larghezza di m. 3,00
9. Soluzioni diverse da quando graficizzato nelle tavole di PRE, necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei progetti preliminari.
10. 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.  
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.
11. 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 di Piano, 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.
12. L'attuazione delle previsioni di nuove infrastrutture o di adeguamento della viabilità esistente mediante intervento pubblico è subordinata alla verifica di eventuali accordi stipulati.
13. 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.
14. Nei centri edificati le fasce di rispetto stradali sono individuate come verde di rispetto stradale. Tali zone sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali esistenti e di previsione, ed è considerata pubblica e pertanto espropriabile per le parti individuate dal progetto come necessarie per la ristrutturazione, l'ampliamento o la realizzazione dell'impianto viario che può prevedere anche l'ubicazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
15. A differenza del verde di rispetto stradale 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.
16. 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.

17. 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.
18. 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.
19. Le localizzazioni degli impianti di distribuzione carburante sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente ed individuate nelle tavole di PRE.
20. Le trasformazioni edilizie all'interno delle zone per la distribuzione dei carburanti sono regolate dai seguenti indici e parametri:
  - **indice di utilizzazione fondiario** **Uf = 0.33 mq/mq**
  - **rapporto di copertura** **Rc = 0.33 mq/mq**
  - **altezza massima delle fronti** **Hf = 10.50 ml**
  - **Hf per la destinazione S9** **Hf = 4.50 ml**
  - **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
  - **Distanza dalle strade** **Ds = 5.00 ml**

**(Elevato a ml 30 per i servizi accessori quali officine, rimesse, bar, ecc. e comunque su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada )**

  - **Distanza dai confini** **Dc = 5.00 ml**
21. Gli usi previsti all'interno delle zone per la distribuzione dei carburanti sono: S9; T3; R7 ;limitatamente ai motel.

## TITOLO IV°

### NORME FINALI

#### CAPO I°

#### VINCOLI E LIMITAZIONI

##### Art. 82

##### **Emergenze architettoniche**

Ai sensi dell'art. 78 LR 18/83 sono individuati nelle tavole di piano particolari emergenze architettoniche di carattere monumentale e storico architettonico, nonché i complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale.

Appartengono a ques'ultima categoria i vecchi mulini sparsi nel territorio rurale per i quali valgono le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

##### Art. 83

##### **Aree di tutela archeologica**

Il PRE identifica aree e manufatti sottoposti a vicolo archeologico dove sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal PRE, previo Nulla Osta della competente Sovrintendenza per i Beni Archeologici, acquisibile anche attraverso conferenza di Servizi.

### **Art. 83 bis**

#### **Vincolo archeologico**

Abrogato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 29.09.2008 e provvedimento dirigenziale della Provincia di Teramo n. 93 del 04.02.2009.

### **Art. 84**

#### **Vincolo Idrogeologico**

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal PRE, previo specifico parere dell'Ispettorato dipartimentale Agricoltura e Foreste di Teramo, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Gli interventi edilizi nel territorio classificato ai sensi dell'art. 8 del PTP come "ambiti di protezione idrogeologica" dovranno tutelare le risorse idriche superficiali e sotterranee se esistenti o potenziali.

### **Art. 84 bis**

#### **Ambiti di protezione Idrogeologica**

Gli interventi edilizi nel territorio classificato ai sensi dell'art. 8 del PTP come "ambiti di protezione idrogeologica" dovranno tutelare le risorse idriche superficiali e sotterranee se esistenti o potenziali.

A prevalere sulle specifiche norme di zona per l'attuazione di insediamenti ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- Gli interventi edilizi devono essere sempre attuati garantendo una Superficie permeabile (Sp) minima del 50% per le aree già edificate e del 70% per le zone di nuovo impianto.
- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti entro un raggio di mt. 100 da sorgenti captate e di mt 50 da sorgenti non captate saranno consentite previa specifica perizia idrogeologica che attesti l'inesistenza di rischi di alterazione e/o inquinamento delle falde, da allegare alla richiesta dell'atto concessorio.

Sono comunque vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali e comunque nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.

### **Art. 85**

#### **Rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale 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.

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

## **Art. 86**

### **Fascia di rispetto extraurbana**

La fascia di rispetto extraurbana non è riportata sulle tavole di piano in quanto s'intende delimitata dal Codice della Strada secondo la classificazione viaria.

## **Art. 87**

### **PRP A Conservazione, sub zona A1: conservazione integrale**

Il PRE recepisce all'interno delle norme per le zone E7.1 il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A1 conservazione integrale" del Piano Regionale Paesistico e né precisa la perimetrazione nelle tavole dell'uso del suolo (C1) in scala 1:4000.

## **Art. 88**

### **PRP C Trasformazione condizionata, sub zona C1: particolare pregio agricolo**

1. Si tratta di due aree soggette alla forte pressione antropica ed insediativa derivante dall'attuale presenza e dalla previsione di infrastrutture di rilievo territoriale sovracomunale, nonché dall'adiacenza di impianti, attrezzature e servizi di pari livello delle infrastrutture richiamate.
2. Il PRE recepisce la prescrizione relativa alla modalità di progettazione, attuazione e gestione di interventi di trasformazione finalizzati ad usi ritenuti compatibili con i valori espressi dalle diverse componenti ambientali e specificatamente indagati con studi agronomici, geologici e idrogeologici.
3. Il PRE, attualmente conserva l'uso agricolo in tali zone, ma li riserva a futura trasformazione per mezzo di speciali Programmi Operativi.
4. Tali programmi, come specificato nel successivo capo II°, prevedono la trasformazione di parte di dette aree in quota parte percentuale rispetto alle dimensioni complessive.

## **Art. 89**

### **Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA –**

Il PRE recepisce le limitazioni imposte dal Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree comprese tra il limite di pericolosità media –riportato nella tavola d'uso del suolo- e il torrente Vibrata, relative alle aree a rischio esondazione con pericolosità media, elevata e molto elevata.

Nelle aree a pericolosità moderata il piano, in attesa degli indirizzi e delle direttive da emanare ai sensi degli artt. 11 comma 4 e 14 comma 1 delle norme tecniche del PSDA, recepisce le indicazioni di carattere generale contenute negli artt. 7,8,9,10 delle stesse norme, senza ulteriori limitazioni se non quelle prescritte per le specifiche norme di zona.

## **Art. 90**

### **Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –**

Il PRE recepisce le prescrizioni puntuali imposte dal Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), nonché ogni altra disciplina relativa a situazioni di pericolosità relative a grotte carsiche ed altre cavità sotterranee e scarpate morfologiche. Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono riportate nell'apposita tavola D 3 in scala 1:7500.

## **Art. 91**

### **Recinzioni e muri di cinta**

1. In tutto il territorio comunale le recinzioni e i muri di cinta possono essere realizzati in diversi materiali, purché la parte sovrastante il ml 1.50 non impedisca la vista o sia realizzato con siepi. Muri di cinta e recinzioni non possono superare l'altezza massima complessiva di ml 2.00. In caso di terreno in pendio tale quota va misurata dal punto più basso di spiccato della recinzione, anche se su terreno appartenete ad altra proprietà.
2. In sede di rilascio di P di C o di esame della DIA, per le recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 2,00 misurata dalla recinzione al ciglio 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. 1.50 dal ciglio 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.

## **CAPO II°**

### **PERIMETRI**

#### **Art. 92**

##### **Aree con prescrizioni esecutive**

Sono individuate nelle tavole di Piano 1:4.000 – perimetri a punti del diametro di 2 mm – le superfici territoriali delle aree soggette a prescrizioni esecutive –APE n°-

#### **Art. 93**

##### **I Comparti ad Attuazione Unitaria del previgente PRE**

Sono individuate nelle tavole di Piano 1:4.000 – mediante perimetri a punti del diametro di 1 mm - comparti ad attuazione unitaria del previgente PRE. –CU I-.

#### **Art. 94**

##### **Ambiti soggetti a PRUSST**

Sono individuate nelle tavole di Piano 1:4.000 – con perimetri tratto-due-punti dello spessore di mm 1,3- le aree soggette a PRUSST approvati. Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle relative prescrizioni. Qualora il soggetto proponente o avente titolo non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma l'area sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità allo strumento urbanistico delle opere già realizzate.

#### **Art. 95**

##### **Ambiti soggetti ad Accordi di Programma**

Sono individuate nelle tavole di Piano 1: 4.000 – con perimetri tratto-punto dello spessore di mm 1,3 - le aree soggette ad accordi di programma approvati/deliberati –ACn°-. Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia a tali specifici accordi. Qualora il soggetto proponente o avente titolo non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma l'area sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità allo strumento urbanistico delle opere già realizzate.

#### **Art. 96**

##### **Ambiti soggetti a Progetto Unitario d'Intervento**

Sono individuate nelle tavole di Piano 1: 4.000 le superfici territoriali degli ambiti d'intervento d'iniziativa privata soggette a Progetto Unitario d'Intervento -mediante perimetri a punti del diametro di 1 mm- entro i quali il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83.

#### **Art. 97**

##### **Ambito soggetto a Programma Operativo**

1. Il PRE perimetra tre ambiti di dimensioni rispettivamente di circa 23.000 mq, 75.000 mq e 163.382 mq con linea tratto-quadrato con spessore di mm1,5. Al fine di operare una trasformazione urbanistica ed edilizia coordinata con le esigenze imprenditoriali dei privati, di competitività territoriale, degli Enti, e della tutela ambientale, il Piano ricerca intese e proposte – con successivi specifici bandi d'evidenza pubblica - da e con soggetti privati e/o Enti Pubblici così da pervenire all'attuazione delle previsioni del PRE, attraverso specifici Accordi.

2. Il Piano riserva una superficie edificabile (Se) complessiva di 62.050 mq -compresa all'interno del dimensionamento generale di piano-, da realizzare rispettivamente 5.635 mq

nell'ambito a nord della Sp 259, 18.375 mq nell'ambito a sud della SS 259 e 40.028 mq nell'ambito compreso tra la SP n°4 e fosso Riomoro.

3. Potranno essere previsti tre o più programmi operativi entro cinque anni dalla data di approvazione definitiva del PRE.

4. La formulazione dei Programmi Operativi dovrà avvenire -previa individuazione della superficie territoriale d'intervento, all'interno dell'ambito perimetrato, con apposita Delibera di Giunta Comunale- nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Superficie territoriale individuata nel limite del 70% della superficie di ogni singolo ambito costituita di unità minima d'intervento**
- **Unità minima d'intervento** 70% S ambito <Um> 8.000 mq
- **Rapporto di copertura** Rc= 0.50 mq/mq
- **Indice di utilizzazione territoriale** Ut = 0.35 mq/mq
- **Altezza massima delle fronti** Hf = ml 13.50 ml
- **Numero dei piani fuori terra** Nf = 4
- **Numero dei piani interrati/seminterrati** Ni = 2
- **Distacco tra edifici** Df = 10.00 ml > Hf
- **Distanza dalle strade o spazi pubblici** Ds = 10.00 ml
- **Distanza dai confini > Hf** Dc = 10.00 ml

5. Nell'ambito compreso tra la Sp. N°4 e fosso Riomoro l'altezza massima delle fronti è limitato a ml 8,50. Il numero dei piani è dimezzato a 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato e/o seminterrato-.

6. Gli usi consentiti sono: R3; R5; R7; U2; U4; S2; S6; S9; S10; T2; T3.

7. Trascorsi i cinque anni dall'approvazione definitiva del PRE, il comune in caso di inerzia potrà intervenire con strumenti propri degli Enti Locali per l'attuazione delle previsioni di Piano.

8. In caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione la Delibera di individuazione della superficie territoriale St dovrà contenere la dichiarazione di pubblica utilità, e stabilire i tempi per l'attuazione dei Programmi Operativi.

9. L'attuale perimetrazione degli ambiti non costituisce vincolo urbanistico ai sensi delle L 1150/42.

10. Fino all'approvazione dei programmi sono consentiti gli usi agricoli A1.

## Art. 98

### Campeggi ed aree di sosta

1. Al fine della valorizzazione delle aree agricole, il PRE perimetra – con cerchi dal diametro di 5 mm – nelle tavole 1: 4000, all'interno delle zone E6 ed E7.2 le aree in cui è possibile la realizzazione di campeggi definiti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n°16.

2. Nelle aree ricadenti all'interno delle zone omogenee E7.2, le superfici destinate all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta –con un minimo di 10.000 mq- vanno determinate nella misura del 33% delle aree comprese nel perimetro di cui al presente articolo ed appartenenti ad un'unica unità aziendale.

3. Ai fini della determinazione della superficie che concorre alla definizione dell'unità aziendale di cui al precedente punto vanno escluse dal conteggio le aree già asservite all'edificazione di edifici rurali esistenti tuttora necessari alla conduzione del fondo.

4. Nelle aree ricadenti all'interno delle zone omogenee E6 le superfici da destinare all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta sono costituite dall'intera superficie perimetrata.

5. Gli interventi per la realizzazione di campeggi ed aree di sosta sono assoggettati alla definizione di un Progetto Unitario d'Intervento da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni esecutive:

- gli accessi dovranno avvenire dalle strade interpoderali, vicinali o comunali esistenti per le quali, in caso di "strade bianche", sono ammessi esclusivamente interventi di depolverizzazione
- potrà essere previsto un solo spazio da adibire a parcheggio per gli utenti per ogni campeggio e dimensionato in ragione di 1,2 posti auto per ogni unità ricettiva oltre le corsie di parcheggio

- dovrà essere prevista un'unica viabilità carrabile interna a servizio sia del parcheggio per gli utenti che delle strutture di servizio generale
- la viabilità di distribuzione alle unità ricettive fisse dovrà essere esclusivamente pedonale e con pavimentazione permeabile
- Il suolo non insediabile con manufatti su cui insistono le piazzole di sosta deve essere sistemato ed attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e consentire un'agevole percorribilità ai veicoli, anche con traino
- La superficie impermeabile delle le aree insediabili con manufatti potrà eccedere di massimo il 10% l'area occupata dal manufatto stesso
- Le coperture delle strutture sportivo - ricreative, devono essere realizzate in materiali di facile rimozione.
- gli insediamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'andamento planoaltimetrico del terreno nello stato ante-operam e localizzati a distanza non inferiore a mt 50 dalla linea di crinale ed a quota di spiccato inferiore di almeno mt 7,50 dalla quota altimetrica del crinale.

6. Il progetto unitario dovrà riportare specificatamente ed in apposita cartografia le aree insediabili con manufatti, le aree non insediabili, le viabilità pedonali, la viabilità carrabile, lo spazio destinato alla sosta e le reti di servizio.

Gli insediamenti dovranno comunque rispettare i seguenti indici riferiti alle superfici destinate all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta:

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  
  - per i campeggi in zona E7.2      **Uf = 0.075 mq/mq**
  - per i campeggi in zona E6      **Uf = 0.05 mq/mq**
- **Altezza massima delle fronti**      **Hf = ml 4.50 ml**
- **Numero dei piani fuori terra**      **Nf = 1**
- **Numero dei piani interrati/seminterrati**      **Ni = 0**
- **Distacco tra edifici**      **Df = 10.00 ml > Hf**
- **Distanza dalle strade**      **Ds = Come da Codice Stradale**
- **Distanza dai confini**      **Dc = 10.00 ml**

7. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici:  
 - i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale.

Le strutture di cui al presente comma devono essere ad un solo piano –salvo quando ricavate all'interno di edifici esistenti- e l'indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta.

8. Gli edifici esistenti non necessari alla conduzione del fondo possono essere utilizzati sia per i servizi di cui al comma 5 sia come unità abitative fisse. In entrambi i casi concorrono alla determinazione dei rispettivi indici e parametri.

9. I campeggi di cui al presente articolo, devono essere realizzati ed attrezzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR 16/03 nel testo vigente.

10. Gli usi consentiti sono: R4.

## Art. 99

### Cave e torbiere

1. L'attività estrattiva, nonché la coltivazione di cave e torbiere è consentita ed autorizzabile solo ed esclusivamente nelle aree agricole E1 ed E6 entro gli appositi perimetri riportati nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:4000 delimitati con linea a binario.

2. Le distanze delle attività estrattive è fissata in ml 30 dalle strade provinciali, ml 15 dalle strade comunali e ml 50 da edifici esistenti alla data di adozione del PRE.

3. Nel piano di coltivazione, da presentare a corredo dell'istanza autorizzativa, dovranno essere inserite le strade di percorrenza dei mezzi usati per il trasporto degli inerti –portata max. q.li 330.00-.

4. Dovrà essere presentata, inoltre prima del rilascio del permesso all'escavazione, adeguata fideiussione per il ripristino della sede stradale manomessa, pari a €2,50 al mc di inerte prelevato.

## Art. 100

### Avio superficie

1. All'interno delle zone agricole il PRE individua con apposito perimetro le aree da destinare ad attrezzature di avio superficie che comprendono:

- pista di atterraggio e decollo di ultraleggeri, realizzata in terra battuta o con manto erboso;
- angar;
- locali di servizio;
- edifici ricettivi;
- pubblici esercizi.

2. Gli edifici destinati agli usi di cui al successivo punto, dovranno essere localizzati esclusivamente all'esterno della zona E4 "agricola di distacco e mitigazione", assoggettati a specifico progetto unitario d'intervento al quale applicare tutti i parametri già deliberati per gli accordi di programma nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Altezza massima delle fronti** **Hf = 8.50 ml**
- **Numero dei piani fuori terra** **Nf = 1**
- **Numero dei piani interrati/seminterrati** **Ni = 0**
- **Distacco tra edifici** **Df = 10.00 ml**
- **Distanza dalle strade** **Ds = Come da Codice Stradale**
- **Distanza dai confini** **Dc = 10.00 ml**

3. Sono altresì stabilite le superfici edificabili massime assentibili (Se) computate al lordo delle superfici esistenti secondo la seguente ripartizione:

- **Hangar** **Se = 18.000 mq**
- **Servizi accessori** **Se = 2.700 mq**
  - di cui per:**
  - **servizi di gestione** **Se = 300 mq**
  - **scuola piloti** **Se = 300 mq**
  - **locali sicurezza** **Se = 100 mq**
  - **ristorazione** **Se = 800 mq**
  - **ricettività** **Se = 1200 mq**

4. L'area occupata deve essere inferiore al 30% della superficie territoriale (St).

5. Al fine del presente articolo si definiscono servizi accessori i locali adibiti ai seguenti usi: pronto soccorso, infermeria, segreteria, sala piloti, uffici, direzione, servizi igienici, strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive extra alberghiere limitatamente alle residenze di campagna di cui alla LR 75/95, bar, ristorante;

6. Parcheggio (P3) 50% della Se dei servizi accessori.

Corropoli, Febbraio 2009