



REGIONE ABRUZZO
PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE DI NOTARESCO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

*Delibera di Adozione della Variante al PRG
DCC N°5 del 22.02.2008*

*Delibera Approvazione definitiva della Variante al PRG
DCC N° 14 del 09.08.2011*

oggetto:

Norme Tecniche di Attuazione

elaborato **A_2**

Il Progettista
Arch. Marco D'Annuntis



**Marco
D'ANNUNTIIS**

N. 279

**Sez. A/a
Architetto**

Collaboratori
**Arch. Ida Bruni
Ing. Cinzia Pulcini**

Il Sindaco:
dott. Valter Catarra

Il Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia
Geom. Massimo Di Gregorio

Novembre 2011

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	5
Art. 1: Oggetto	5
Art. 2: Ambito d'applicazione	6
CAPO II° - EFFICACIA	7
Art. 3: Validità	7
Art. 4: Efficacia	7
Art. 5: Vincoli territoriali diversi	7
Art. 6: Prescrizioni di carattere generale	8
Art. 7: Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G.	9
Art. 8: Concessioni rilasciate alla data d'adozione del P.R.G.	10
Art. 9: Decadenza	10
TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED E DILIZIE	11
CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI	11
Art. 10: Definizioni e parametri urbanistici	11
CAPO II° - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI	13
Art. 11: Sagoma	13
Art. 12: Superfici	13
Art. 13: Rapporto di copertura - <i>Rc</i> - Superficie fondiaria - <i>Sf</i>	16
Art. 14: Altezze	16
Art. 15: Distanze	18
Art. 16: Volumi	19
Art. 17: Interventi in zona agricola	19
Art. 18: Utilizzazione degli spazi interni	21
Art. 19: Requisiti minimi degli alloggi e dei locali	21
Art. 20: Ulteriori definizioni e prescrizioni	22
CAPO III° - URBANIZZAZIONI E STANDARDS	24
Art. 21: Opere di urbanizzazione	24
Art. 22: Dotazione di spazi pubblici	24
Art. 23: Disciplina dei parcheggi	25
CAPO IV° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI	27
Art. 24: Definizione degli usi	27
TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA	31
CAPO I° - CARATTERI GENERALI DEL PRG	31
Art. 25: Elaborati della Variante al P.R.G.	31
Art. 26: Modalità di attuazione del P.R.G.	32
Art. 27: Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.	33
Art. 28: Potenzialità edificatoria delle aree	33
CAPO II° - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	34
Art. 29: Definizione e tipologia degli strumenti	34
Art. 30: Intervento diretto	34
Art. 31: Intervento urbanistico preventivo	35
Art. 32: Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti	37
TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	39
CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. Criteri e parametri di intervento	39
Art. 33: Ambiti a destinazioni prevalenti	39
Art. 34: Divisione del territorio comunale in zone omogenee	39
CAPO II° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". Ambiti ambientali e culturali	41
Art. 35: Zone "A"- Definizioni e obiettivi	41
Art. 36: Norme generali per le zone "A": interventi ammessi, modalità di attuazione	42
Art. 37: Prescrizioni generali per le Zone "A": stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974	43
Art. 38: Prescrizioni generali per le Zone "A": altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali	44
Art. 39: Zona "A1.a" - Centro Antico di Notaresco	45
Art. 40: Zona "A1.b" - Centro Antico di Guardia Vomano	45

Art. 41: Zona "A2" - Edifici e complessi di valore architettonico e monumentale	46
Art. 42: Zona "A3" - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale	47
Art. 43: Zona A4 - Siti Archeologici	47
CAPO III°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B". Ambiti edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie	48
Art. 44: Zone "B" - Definizioni e obiettivi	48
Art. 45: Norme generali per le zone "B"	49
Art. 46: Zona "B1" - Insediamento intensivo	50
Art. 47: Zona "B2" - Insediamenti estensivi	51
Art. 48: Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento	52
Art. 49: Zona "B4" - Insediamenti a disegno unitario	53
CAPO IV°- AMBITI DI TRASFORMAZIONE "C". Ambiti di configurazione e riqualificazione urbana idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale	53
Art. 50: Zone "C" - Definizioni e obiettivi	53
Art. 51: Norme generali per le Zone "C"	53
Art. 52: Zona "C1" - Espansione residenziale pubblica	54
Art. 53: Zona "C2" - Ambiti soggetti a prescrizioni esecutive (APE)	54
Art. 54: Zona "C3" - Espansione residenziale privata	55
CAPO V°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D". Ambiti destinati ad attività economiche	56
Art. 55: Zone "D" - Definizioni e obiettivi	56
Art. 56 : Norme generali per le Zone "D"	56
Art. 57 : Zona "D1"- Insediamenti produttivi	57
Art. 58 : Zona "D1.a" - Insediamenti artigianali esistenti	57
Art. 59: Zona "D1.b" - Insediamenti produttivi di recente formazione	60
Art. 60: Zona "D2" - Insediamenti commerciali e direzionali esistenti	60
Art. 61: Zona "D3" - Insediamenti turistico - ricettivi e alberghieri	61
CAPO VI°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - Zone agricole del territorio rurale	61
Art. 62: Zone "E"- Definizioni e obiettivi	61
Art. 63 : Norme generali per le Zone "E"	62
Art. 64: Interventi e soggetti attuatori	64
Art. 65: Nuove costruzioni rurali	64
Art. 66: Interventi sul patrimonio edilizio esistente	66
Art. 67: Strumenti di attuazione nelle zone "E"	67
Art. 68: Intervento edilizio diretto - PMA - Atti d'impegno	67
Art. 69: Potenzialità edificatoria in zona "E"	68
Art. 70: Modalità di intervento edilizio in zona "E"	68
Art. 71: Zona "E1" -Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale	69
Art. 72: Zona "E1.a" - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale	69
Art. 73: Zona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale	70
Art. 74: Zona "E2" - Produzione agricola	71
Art. 75: Zona "E3" - Area agricola di contatto con il territorio urbanizzato	72
Art. 76: Zona "E4" - Area agricola per il riordino degli insediamenti	73
Art. 77: Zona "E5" - Area agricola di supporto e concentrazione	73
CAPO VII°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F". Zone destinate a verde urbano	75
Art. 78: Zone "F" - Definizioni e obiettivi	75
Art. 79: Zona "F1" - Verde pubblico e sportivo	75
Art. 80: Zona "F2" - Verde privato	76
CAPO VIII°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G". Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	78
Art. 81: Zona "G" - Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	78
Art. 82: Zona "G1"- Attrezzature ed impianti pubblici	78
Art. 83: Zona "G2"- Attrezzature tecnologiche	79
CAPO IX°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "M". Infrastrutture per la mobilità	79
Art. 84: Zone "M": definizioni e obiettivi	79
Art.85: Norme generali per le Zone "M"	80
CAPO X°- PERIMETRI	82
Art. 86: Aree con prescrizioni esecutive	82
Art. 87: Ambiti soggetti a Progetto Unitario d'Intervento	82
Art. 88: Ambiti soggetti a Programmi Operativi	82
Art. 89 : APO.1 - Ambiti per programmi operativi a destinazione prevalente residenziale	83
Art. 90 : APO. 2 - Ambiti per programmi operativi con destinazione terziaria	84
Art. 91 : APO.3 - Ambiti per programmi operativi a destinazione artigianale e terziaria	84
Art. 92 : APO.4 - Ambiti per programmi operativi per insediamenti produttivi di nuovo impianto	85
Art. 93: Ambiti per Programmi strategici	86
Art. 94: Campeggi ed aree di sosta	86

TITOLO V° - NORME FINALI	89
CAPO I° - VINCOLI E LIMITAZIONI	89
Art. 95 : Prescrizioni e vincoli territoriali diversi	89
Art. 96 : Emergenze architettoniche e percettive	89
Art. 97 : Vincolo archeologico	90
Art. 98 : Vincolo Idrogeologico	90
Art. 99 : Rispetto cimiteriale	91
Art. 100 : Fascia di rispetto extraurbana	91
Art. 101 : Vincoli del P.R.P.	91
Art. 102 : Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA	91
Art. 103 : Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –	92
Art. 104 : Cave e torbiere	92
CAPO II° - NORME TRANSITORIE E FINALI	93
Art. 105 : Norme transitorie	93
Art. 106 : Norme finali	93

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1: Oggetto

1. Il presente Piano Regolatore Generale disciplina e governa l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Notaresco ai sensi della L.U.N. n°1150/1942 e sue successive modifiche ed integrazioni (L. 765/67 e 1187/68), della L. 167/62, della L. 865/71, della L. 10/77, della L. 457/78, della L. 1497/39 e della LR. n° 18/1983 nel testo vigente, nonché delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.
2. Le previsioni del Piano Regolatore Generale si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione, ad esclusione delle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio, per le quali valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
3. Gli obiettivi e le previsioni del Piano Regolatore Generale sono formulati in armonia con quanto previsto da:
 - a. Vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi;
 - b. Previsioni e prescrizioni derivanti da strumenti di pianificazione territoriale sovra-comunali.
4. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Notaresco è costituito dagli elaborati elencati al successivo Titolo III – Disciplina Urbanistica - e dalle presenti Norme Tecniche d'attuazione che hanno i contenuti previsti nell'art. 17 della LR 18/83.
5. Nelle norme che seguono vengono usate abbreviazioni o sigle da assumere per il significato di seguito precisato:
 - *P.R.G.*: Piano Regolatore Generale comunale
 - *N.T.A.* : Norme Tecniche di Attuazione
 - *REC*: Regolamento Edilizio Comunale
 - *CEC*: Commissione Edilizio-urbanistica Comunale
 - *TU*: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto della Repubblica 6 giugno 2001, n°380 e successive modifiche ed integrazioni.
 - *TU(BBCCAA)*: testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali vigente (Dlgs 42/2004).
 - *PdC*: Permesso di Costruire
 - *SCIA*: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
 - *CIA*: Comunicazione di Inizio Attività
 - *PII*: Programma Integrato d'Intervento art. 30bis della LR 18/83 nel testo vigente
 - *PRU*: Programma di Recupero Urbano art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente
 - *PIRU*: Programma Integrato di Riqualificazione Urbana
 - *SAP*: Schede di Attuazione degli interventi Privati inclusi in programmi complessi
 - *St*: Superficie territoriale
 - *Sf*: Superficie fondiaria
 - *Se*: Superficie edificabile

Art. 2: Ambito d'applicazione

1. Le previsioni del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale e ad ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Notaresco.
2. Oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
 - a. è regolata dalle prescrizioni di carattere generale del Piano Regionale Paesistico e del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, le cui norme - anche se non materialmente trascritte - fanno parte integrante delle presenti N.T.A.;
 - b. è disciplinata dalle presenti N.T.A., dal Regolamento Edilizio e d'Igiene, da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
 - c. è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, o alla certificazione della conformità legale dell'intervento alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, al Regolamento Edilizio Comunale, a leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia da parte di un progettista abilitato mediante Dichiarazione d'Inizio Attività;
 - d. sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso esse non sono da considerarsi opere precarie in quanto vanno garantite per le stesse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.
3. 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 2 002;
 - L 17/8/42 n°1150;
 - Il D.lgs 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.

CAPO II° - EFFICACIA

Art. 3: Validità

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9 della LR 18/83 nel testo vigente, le previsioni del P.R.G. hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione definitiva.
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 P.R.G. in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
5. Con l'entrata in vigore del P.R.G. sono abrogate le disposizioni degli strumenti urbanistici previgenti ed ogni altra disposizione incompatibile.

Art. 4: Efficacia

1. Il P.R.G. e la relativa Normativa Tecnica vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e sono entrambi soggetti alla procedura di formazione di cui agli artt. 10 e 11 della LR 18/83 nel testo vigente.
2. Il P.R.G. e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.
3. L'adozione del presente P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
4. 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 sovra-ordinati, nonché da Piani Attuativi e Programmi espressamente richiamati.
5. Le aree soggette a Piani Attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente P.R.G. 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. 5: Vincoli territoriali diversi

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del P.R.G., 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 sovra-ordinate (PPR, PTP, PAI, PSDA, ecc.) come meglio specificato nel Titolo V – Norme Finali delle presenti *N.T.A.*

Art. 6: Prescrizioni di carattere generale

1. Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del P.R.G.
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.
3. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono su quelle riportate nel REC e su ogni altra norma regolamentare comunale.
4. Le aree sulle quali insistono costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.G. ovvero regolarizzate ai sensi delle diverse Leggi di sanatoria, possono essere eventualmente frazionate purché i nuovi lotti assegnati alle costruzioni preesistenti siano tali da rispettare le prescrizioni delle presenti N.T.A. , in particolare per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi. In alternativa è ammesso il vincolo di aree nella quantità stabilita dalle N.T.A. per la quantità di superficie utile esistente, compresa quella per eventuali ampliamenti. La richiesta di concessione edilizia, in ogni caso, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico abilitato con la quale quest'ultimo asseveri che sono state rispettate le norme urbanistiche e che, a partire dalla data di adozione del nuovo P.R.G. l'area interessata non ha concorso all'espressione di altro potenziale edificatorio.
5. Nelle zone residenziali sono vietate destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni nocive, odori sgradevoli ed effluenti liquidi e solidi inquinanti.
6. In tutto il territorio comunale devono comunque essere evitati pericoli di inquinamento delle acque, del suolo e dell'atmosfera, nonché devono essere neutralizzate le fonti di inquinamento mediante l'adozione di opportuni provvedimenti finalizzati al rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n°152/1999 e s.m.i. e delle leggi nazionali e regionali promulgate in materia.
7. Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente P.R.G. 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.
8. Per gli edifici residenziali monopiano esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone, eccetto la distanza minima tra fabbricati che in ogni caso deve essere maggiore di H/2 e comunque non inferiore a ml. 10,00. 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. Per edificio monopiano è da intendersi qualsiasi unità immobiliare o porzione di essa con destinazione residenziale avente un solo piano sporgente dal piano di campagna.
9. In tutte le zone territoriali omogenee di tipo B, C ed E sono consentite le deroghe previste dalla L.R. 36/2004 "Interventi in favore delle esigenze abitative delle persone portatrici di gravi handicap" i cui contenuti e procedure – anche se non trascritti - fanno integralmente parte delle presenti N.T.A.
10. I marciapiedi ed i camminamenti da realizzarsi sulle proprietà private contermini le strade e le aree pubbliche e private possono essere realizzati fino al confine stradale o privato e non possono avere un'altezza fuori terra superiore a cm. 25.
11. In caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti è consentito in tutte le zone omogenee la demolizione e ricostruzione degli edifici ad una distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme se l'intervento prefigura una condizione migliorativa dello stato di fatto, fer-

- mo restando quanto prescritto dal DM 1444/68 in tema di distanze tra fabbricati.
12. Durante il periodo di validità dei titoli autorizzativi di trasformazioni edilizie, anche in deroga alle distanze e senza la necessità di ulteriori specifiche autorizzazioni, nell'area di cantiere è consentita l'installazione di strutture e attrezzature rimovibili quali containers, baracche, roulotte, gru, ecc.
 13. Le dimensioni dei lotti minimi d'intervento previsti dalle presenti norme non sono applicabili per lotti frazionati precedentemente alla data di adozione delle stesse.
 14. Fino all'approvazione definitiva del Piano Comunale di telefonia mobile, le autorizzazioni per l'installazione degli impianti possono essere rilasciate solo in forma provvisoria e con la condizione e l'obbligo per i gestori di adeguarsi alle previsioni del suddetto Piano entro sei mesi dalla approvazione dello stesso.
 15. In tutte le zone omogenee è ammessa l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili e l'esecuzione quindi delle eventuali opere edilizie necessarie, previa presentazione di Denuncia di Inizio Attività. Gli impianti che necessitano di ancoraggio stabile al terreno possono essere realizzati ad una distanza tra loro, dai confini e dai fabbricati di proprietà di ml.5,00, misurati dal sostegno del pannello. Nei centri storici è ammessa la sola installazione degli impianti sui tetti di copertura e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato. Nelle zone sottoposte a vincoli è ammessa la sola installazione degli impianti per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato”;

Art. 7: Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G.

1. Gli immobili o loro parti in contrasto con il P.R.G. sono quelli esistenti alla data d'adozione del P.R.G. che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona. Essi potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.
2. Gli edifici esistenti legittimamente costruiti alla data d'adozione del P.R.G., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli predisposti all'espropriazione, aventi superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dalle specifiche norme di zona - desunta sulla base delle definizioni delle presenti N.T.A. e del REC - possono conservare la superficie edificabile e cubatura preesistente anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti e, qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle consentite dalle presenti norme, purché le pareti che si affacciano su detti fronti siano cieche. Nel caso in cui sia possibile rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle norme, ovvero si renda necessario reperire spazi di uso pubblico – ivi compresi quelli per allargamenti stradali – o si pongano esigenze connesse al rispetto di vincoli è possibile prevedere la traslazione degli ingombri a terra, comunque nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra edifici e delle altezze massime consentite per la sottozona in cui insiste il fabbricato.
3. Nel caso di edifici preesistenti la superficie edificabile complessiva realizzabile, considerata secondo quanto previsto al successivo art. 12 comma 2, verrà alternativamente desunta o dalla superficie lorda esistente oppure dai rapporti: volume esistente/3 in caso di destinazione d'uso residenziale ; volume esistente/3,3 in caso di destinazioni d'uso turistiche, direzionali, commerciali, artigianali, ecc.
4. Destinazioni d'uso esistenti ma in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. 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.
5. 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. 8: Concessioni rilasciate alla data d'adozione del P.R.G.

1. Sono fatti salvi gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del P.R.G., nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione del P.R.G. 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 gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del P.R.G. decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti.
4. Le varianti essenziali, definite ai sensi delle disposizioni vigenti, relative a concessioni e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare il presente P.R.G.

Art. 9: 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 P.R.G. i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione del P.R.G.

TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED E DILIZIE

CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 10: Definizioni e parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni e i seguenti parametri urbanistici coordinati con il REC:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	Superficie territoriale - St	Per superficie territoriale (St) si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. Nelle planimetrie di P.R.G. essa rappresenta anche la superficie totale di ciascun complesso di aree avente medesima campitura, in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo
2	Superficie fondiaria - Sf	Per superficie fondiaria (Sf) si intende la porzione di territorio destinato all'edificazione ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - indica la superficie delle aree campite nelle planimetrie di P.R.G. quali zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto; - indica quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle zone in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo; - indica comunque la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dalle linee dei confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, che non può avere estensione inferiore al minimo stabilito nel piano urbanistico (Sm).
3	Superficie minima di intervento - Sm	Per superficie minima di intervento (Sm) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
4	Indice di fabbricabilità territoriale - It	L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) (mc/mq).
5	Indice di fabbricabilità fondiaria - If	L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
6	Indice di utilizzazione territoriale - Ut	L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni mq di superficie territoriale (St) (mq/mq) ed è pari a 1/3 del It.
7	Indice di utilizzazione fondiaria - Uf	L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni metroquadro di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq) ed è pari ad 1/3 del If. Laddove nei singoli articoli delle presenti NTA è prevista la cessione di terreni per i fini della realizzazione degli interventi costruttivi, i terreni da cedere concorrono comunque a determinare la superficie edificabile, a meno di differenti specifiche indicazioni.

8	Carico urbanistico - Cu	Si definisce carico urbanistico (Cu) di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.
9	Potenzialità edificatoria - Pe	Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile (Su), consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico - edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti dal presente regolamento.
10	Capacità insediativi - Ci	Si definisce capacità insediativa (Ci) la quota di superficie Su riservata ad uno specifico uso.
11	Zona	Parte del territorio definita dal piano urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano stesso, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.
12	Unità edilizia	Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.
13	Unità immobiliare	Entità edilizia con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).
14	Intervento	Complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.
15	Destinazione d'uso	Complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Oltre alle Zone, come definite nelle presenti norme, il P.R.G. identifica altresì graficamente nelle tavole in scala 1:4.000:
- *Insedimenti a disegno unitario*: cioè aree soggette a Prescrizioni Esecutive o Progetti Unitari d'Intervento costituenti unità fabbricabili, in cui le modalità d'attuazione prevedono regole nei rapporti tra gli aventi diritto sugli immobili ivi compresi in modo da rendere possibile l'utilizzazione organica e razionale delle aree comprese;
 - *Ambiti*: cioè parti del territorio comunale la cui trasformazione è assoggettata alla definizione di Piani Attuativi e/o Progetti Unitari d'Intervento con Prescrizioni Esecutive;
 - *Programmi strategici*: cioè perimetri entro cui la pubblica Amministrazione intende predisporre progetti a matrice ambientale e paesistica mirati alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali presenti.

CAPO II° - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 11: Sagoma

1. La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

	SAGOMA	DESCRIZIONE
1	SaN (Sagoma netta)	Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (SaN), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio. In particolare la sagoma netta è definita: - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali; - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti; - dalla superficie di calpestio del piano più basso. Sono quindi esterni alla sagoma netta: - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti; - le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.
2	Sagoma netta fuori terra	Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
3	Sagoma netta Entroterra	Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.
4	Ao (Area occupata)	È la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrate, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'Area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).
5	Si (Superficie d'inviluppo)	È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La Superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.
6	Ai (Area insediabile)	È l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.
7	Np (Numero dei piani)	È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

Art. 12: Superfici

1. Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

	SUPERFICI	DESCRIZIONE
1	Superficie coperta - Sq	È data dalle proiezioni orizzontali dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.
2	Superficie edificabile - Se	<p>È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti).</p> <p>Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile, indipendentemente dalle zone omogenee di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto), anche se coperti, quali logge ai piani superiori nel limite del 20% della Se di piano, balconi, porticati ai piani terra e seminterrati, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% dell'area occupata dall'edificio (Ao); - i locali a piano terra o quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,50 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di: a) superficie utile abitabile residenziale; b) 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.). Ove al piano terra o al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a ml 2,50 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile, a meno che non si tratti di locali destinati esclusivamente ad autorimesse o garages o ad impianti tecnologici, anche se di altezza superiore a ml. 2,50, i quali restano esclusi dal computo della superficie edificabile purché tali destinazioni siano vincolati permanentemente con atto da trascriversi"; - i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del solaio, sia inferiore a metri 1,50, destinati esclusivamente ad autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici, anche se di altezza superiore a metri 2,50. In tal caso la destinazione di autorimessa o garage o locali per impianti tecnici/tecnologici deve essere vincolata permanentemente con atto da trascrivere; - le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme; - i vani per distribuzioni verticali nei limiti per ciascun piano di mq. 21 per vano scala e di mq. 27 per vano scala con ascensore; - i locali per impianti tecnici/tecnologici come definiti dalle presenti norme, nella misura massima del 10% della Se di piano; - la superficie orizzontale impegnata dalla eventuale quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri, se determinata da accorgimenti costruttivi finalizzati al risparmio energetico. <p>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, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.</p> <p>La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se / Sf = Uf$</p>
3	Superficie utile - Su	<p>La superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, escluse le pertinenze.</p> <p>La superficie utile si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili); - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) nelle percentuali di legge. - Le autorimesse non sono da considerarsi pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile. - Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per 3/2 della loro superficie. <p>Non costituiscono superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;

		<ul style="list-style-type: none"> - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano); - le cabine elettriche. <p>La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari e comunque secondo quanto disposto dal D.M. 1975.</p>
4	Superficie accessoria - Sa	<p>La superficie accessoria (Sa) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavatoi, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere; - spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili; - pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola; - spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili. <p>La superficie accessoria si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili); - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una sola volta (es. alloggio in duplex, albergo e simili). <p>Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale.</p> <p>Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a ml.2,50.</p> <p>Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.</p> <p>Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte):</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono considerati pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia; - sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie; <p>e costituiscono pertanto superficie accessoria.</p> <p>Non costituiscono superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili; - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50, con superficie illuminante non superiore ad un ventesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano) costituita da aperture aventi singolarmente dimensione massima di mq. 0,40; - le cabine elettriche.
5	Superficie complessiva - Sc	<p>La superficie complessiva (Sc) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:</p> $Sc = Su + 60\% \text{ di } Sa$ <p>nella quale Su = Superficie utile e Sa = Superficie accessoria.</p> <p>Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie complessiva (Sc) è data da:</p> $Sc = Su + 60\% (Sa + Sp)$ <p>dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.</p> <p>La superficie complessiva è la misura che si utilizza nel calcolo del contributo riferito al costo di costruzione.</p>
6	Superficie parcheggi - Sp	<p>La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva</p>

		degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.
7	Superficie lorda - <i>Sl</i>	La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
8	Superficie di vendita - <i>Sv</i>	La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico. Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.
9	Superficie esterna permeabile - <i>Sep</i>	È la 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 Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolano o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano va calcolata in rapporto alla superficie dell'area ineditata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.
10	Superficie di pertinenza del fabbricato	È la 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.
11	Piano sottotetto non abitabile	Per piano sottotetto s'intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. L'imposta del tetto, misurata all'incrocio delle pareti perimetrali del fabbricato e il solaio di copertura, rispettivamente estradosso ultimo solaio e intradosso solaio di copertura, non può superare l'altezza di metri 0,50. L'altezza massima del piano sottotetto non può superare ml. 2,70. E' consentita la realizzazione di abbaini nel limite complessivo di 1/3 della lunghezza della falda su cui prospetta e di altezza, dal piano di calpestio all'intradosso della fine del solaio, non superiore a metri 1,80.

Art. 13: Rapporto di copertura - *Rc* - Superficie fondiaria - *Sf*

1. Si definisce rapporto di copertura *Rc* il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.
2. Per superficie fondiaria *Sf* si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

Art. 14: Altezze

1. Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto:

	ALTEZZA	DEFINIZIONE
1	Altezza utile	L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto: <ul style="list-style-type: none"> - delle travi ricalate; - delle irregolarità e dei punti singolari; - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o

		<p>mensole che non diano luogo a soppalchi);</p> <ul style="list-style-type: none"> - degli infissi interni, o controsoffitti. <p>L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, e di quelli non fruibili).</p>
2	<p>Altezza utile netta media</p> <p>- H</p>	<p>L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita al precedente punto 1, tenendo però conto, in eventuale detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano; - degli infissi interni, o controsoffitti. <p>L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.</p> <p>L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio.</p>
3	<p>Altezza del fronte di un edificio</p> <p>- Hf</p>	<p>Si definisce altezza di un fronte di edificio la massima differenza di quota (ossia la differenza misurata nel punto lungo il fronte in cui essa è massima) fra la quota del piano di utilizzo del terreno esterno al piede di ciascun fronte, ossia la quota del marciapiede stradale, dell'area cortiliva o del terreno naturale stimato, e la quota di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intersezione fra il piano del fronte e l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se; - linea di gronda per gli edifici con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde; - del linea di colmo per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%; <p>Dalla misura dell'altezza restano esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i locali per impianti tecnici/tecnologici; - le componenti di impianti dell'edificio. - I parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte). <p>La quota del marciapiede dell'edificio non potrà superare la quota del marciapiede stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.</p> <p>Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima.</p> <p>Salvo che per le zone "A", la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3, salvo prescrizioni di sicurezza impartite dagli organi preposti.</p>
4	<p>Altezza massima</p> <p>- Hm</p>	<p>L'altezza massima (Hm) è la massima fra le altezze delle fronti (Hf) del fabbricato o, nel caso di terreno in pendenza, la media fra le altezze delle fronti a monte e a valle.</p>
5	<p>Altezza di un edificio</p> <p>- H</p>	<p>Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.</p>
6	<p>Altezza dei piani</p> <p>- Hp</p>	<p>L'altezza dei piani (Hp) è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.</p>
7	<p>Altezza utile degli spazi locali</p> <p>- Hu</p>	<p>L'altezza utile degli spazi locali (Hu) è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.</p>

Art. 15: Distanze

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a ml. 2,00.
2. Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	Distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1	<p>E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine. Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E".</p> <p>La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale e non può essere inferiore a ml. 5,00.</p> <p>Nel caso di contiguità della stessa proprietà, le distanze minime dai limiti tra le singole zone urbanistiche sono da garantirsi solo laddove tali aree contigue hanno una conformazione ad usi ed attività pubbliche.</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori dalle strade comunali di distribuzione interna agli insediamenti o dai confini di proprietà nel caso di realizzazione di piccoli manufatti destinati a portinerie, locali di servizio e centrali tecnologiche. Tali distanze devono essere maggiori di ml. 3,00 ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 4,80. Le cabine tecnologiche possono altresì essere realizzate a confine con le strade comunali nelle zone già urbanizzate e previo parere favorevole della Giunta Comunale.</p> <p>Le aperture di vedute dirette e di balconi e verso i confini possono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 1,50, mentre quelli di vedute laterali o oblique verso i confini possono essere realizzate ad un minimo di ml. 0,75. Sono altresì assoggettati a tali prescrizioni gli accessi costituiti da porte-finestre, mentre non lo sono gli accessi costituiti da portoni pieni.</p> <p>Le strutture precarie e/o stagionali, quali baracche in lamiera o in legno, gazebo di qualunque materiale, poggiate su massetti, tende parasole con ancoraggi fissi al terreno, etc. possono essere realizzate ad una distanza inferiore alla minima prevista per le singole zone omogenee, comunque nei limiti di ml. 3,00 dai confini di proprietà o in allineamento con eventuali fabbricati esistenti già posti ad una distanza inferiore a quella richiesta, ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 3,00.</p>
2	Distanza tra edifici - D.2	<p>La distanza tra edifici - D.2 è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti – cioè tra edifici o parti di edifici compresi nella sagoma derivante dalla reciproca proiezione dei rispettivi fronti sul piano verticale del fronte antistante - di norma superiore ad Hf e comunque non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza è da misurarsi su piani orizzontali posti alle quote dei piani di calpestio di ogni singolo livello di nuova realizzazione ed è quella che intercorre, al livello oggetto di intervento, tra la sagoma della superficie coperta prevista e quella antistante – se esistente al medesimo livello – comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a ml. 2,00.</p>
3	Distanza dalle strade - Ds	<p>E' 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.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle Norme di Piano, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati.</p> <p>In tutte le zone urbanistiche, nel caso di richiesta di realizzazione di locali interrati o seminter-rati, può essere derogata la distanza dalla viabilità fino a massimo l'allineamento con eventuali fabbricati esistenti già posti ad una distanza inferiore a quella richiesta, considerato che l'eventuale possibilità di ampliamento della rete viaria è già compromessa dalla presenza di questi ultimi.</p>
4	Indice di visuale libera - IvI	<p>L'indice di visuale libera – (<i>IvI</i>) è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (<i>D/Hf</i>). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta.</p>

Art. 16: Volumi

1. I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

	VOLUME	DEFINIZIONE
1	Volume utile - Vu	È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art. 13, comma 7, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).
2	Volume lordo - VI	È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3	Volume totale - Vt	È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

Art. 17: Interventi in zona agricola

1. Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

	PARAMETRI	DEFINIZIONE
1	Superficie agricola utilizzata - S.A.U.	Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
2	Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)	Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti al 50%. Ai fini edificatori si considera IATP ai sensi della vigente legislazione regionale il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
3	Unità di lavoro a tempo pieno - U.I	Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
4	Allevamento domestico	Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
5	Allevamento zootecnico intensivo	Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U. . In via transitoria, sino all'approvazione del piano zonale agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.
6	Allevamento industriale	Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del piano zonale agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA: - 3,5/UBA/ha 1993 - 3,0/UBA/ha 1994 - 2,5/UBA/ha 1995 - 2,0/UBA/ha 1996 Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il premio è

		<p>commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda.</p> <p>Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.</p>
7	Piano di sviluppo aziendale - P.S.A.	Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.
8	Piano di sviluppo aziendale semplificato - P.S.A. semplificato	<p>Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - titolo di godimento dei terreni; - superficie dell'azienda; - forma di conduzione dell'azienda; - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non; - produzioni vegetali; - produzioni animali; - bilancio alimentare complessivo.
9	Serra fissa	Per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.
10	Unità fondiaria agricola - (U.F.A.)	<p>Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).</p> <p>L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.</p> <p>L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della C.E.C.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da certificato di destinazione urbanistica che attesti l'inserimento delle aree in questione in zona E e gli eventuali permessi di costruire già rilasciati su tali aree.</p>
11	Superficie fondiaria dell'unità agricola (SfA)	Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
12	Centro aziendale agricolo (CaA)	Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.
13	Abitazione rurale (AR)	Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. In particolare, i nuovi fabbricati ad uso abitativo realizzati in zona agricola, devono rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche e storiche dei manufatti esistenti al 1960.

		<p>Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti. Ove ciò non sia possibile, gli interrati e i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.</p> <p>In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai, alti non meno di cm 40. Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.</p> <p>Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di 1.00 ml.</p> <p>I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.</p> <p>Le nuove edificazioni di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 20.00 dalla viabilità comunale, mentre possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 nel caso di strade vicinali.</p> <p>Le nuove edificazioni di cui all'art. 72 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 10.00 dai confini e ml. 20,00 dalla viabilità comunale e da altri fabbricati.</p> <p>In qualsiasi caso devono comunque essere rispettati i distacchi di cui al D.M. 01.04.1968 n° 1044.</p> <p>Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate; una altezza minima di ml 3.00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza di ml 2.00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.</p> <p>Nelle nuove abitazioni rurali la realizzazione di locali accessori all'attività agricola (di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente) possono essere realizzati esclusivamente ali piani interrato, seminterrato o piano terreno e devono essere indipendenti dall'abitazione e senza comunicazione con la stessa.</p>
--	--	--

Art. 18: Utilizzazione degli spazi interni

1. Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato con pareti, sono da considerare:
 - Locali abitabili;
 - Vani accessori interni agli alloggi;
 - Vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari;
 - 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. 19: Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

1. Gli alloggi a residenza stabile devono rispettare i requisiti imposti dal D.M. 05/07/1975 e pertanto avere una superficie utile abitabile minima stabilita in mq. 28 per alloggi mono -

- stanza per 1 persona e in mq. 38 per due persone.
2. Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati o con il contributo dello Stato la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina.
 3. Gli alloggi a residenza temporanea non possono avere superficie utile abitabile inferiore a mq. 35.
 4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14.
 5. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.
 6. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici, costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.
 7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicano con questo e siano dotate di aspirazione forzata dei fumi sui fornelli.
 8. Le stanze da letto devono avere superficie minima di mq 9 se singole e di mq 14 se doppie o matrimoniali.
 9. I corridoi devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.
 10. Per i requisiti di abitabilità si fa rinvio, per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA, alle leggi e ai regolamenti in materia.
 11. Le altezze minime dei vani – misurate da pavimento a soffitto – debbono rispettare le seguenti misure minime:
 - a. locali ad uso abitativo – compresi studi professionali ed uffici – altezza minima ml 2,70, da applicarsi anche nel caso dei vani di sottotetti abitabili;
 - b. locali accessori - esclusi androni e vani scala - altezza minima 2,40;
 - c. locali a diversa destinazione altezza minima ml 3,00;
 - d. 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.

Art. 20: Ulteriori definizioni e prescrizioni

1. Nell'applicazione delle presenti norme sono inoltre da utilizzarsi le seguenti definizioni e prescrizioni:
 - *Lotto fondiario edificabile*: è l'area di intervento individuata da unica *Sf*, rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.R.G.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.
 - *Tipologia edilizia*: è una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi funzionali, spaziali e formali ripetuti. I principali componenti della tipologia edilizia sono: strutture, parti esterne, accesso/androne; corte/giardino, corpi secondari, elementi di collegamento verticale, partitura delle facciate, caratteri particolari degli ambienti interni.
 - *Superfetazione*: manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A;
 - *Corpi incongrui*: manufatti di pertinenza ad unità edilizie, privi di valore storico, artistico, tipologico, che pur non contrastando con preesistenti valori architettonici e ambientali, si

configurano tuttavia come aggiunte disorganiche, occupandone le aree libere e pregiudicandone, in tutto o in parte, un corretto rapporto di integrazione con l'unità edilizia principale. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A;

- *Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività*: piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:
 - a) piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
 - b) serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
 - c) pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
 - d) gazebo (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
 - e) 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;
- *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. Esso è determinato secondo specifici casi:
 - a) dalla proiezione sul lotto da edificare della parete di edifici esistenti sul lotto adiacente quello d'intervento prospettante lo spazio considerato;
 - b) dal congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare nel caso in cui non esistono edifici su i lotti adiacenti a quello d'intervento;
- *Abitazione*: 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;
- *Stanza*: 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;

- *Vani accessori*: per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamera, corridoi, ecc..., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopra citati per essere considerata stanza.

CAPO III° - URBANIZZAZIONI E STANDARDS

Art. 21: Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione della energia elettrica, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde pubblico 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 il culto;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. 22: Dotazione di spazi pubblici

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono generalmente individuate le aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche utili a soddisfare sull'intero territorio comunale la dotazione minima di mq. 18/ab prevista dal D.M. 1444/68:
2. Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo debbono essere reperite altre aree per verde ed attrezzature pubbliche, a servizio di singole porzioni dell'abitato.
3. Nella formazione degli interventi urbanistici preventivi relativi alle zone di espansione residenziale, salvo diversa prescrizione della normativa di zona, deve essere, comunque, assicurata la fruibilità per ogni abitante delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:
 - aree per le attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo): 6 mq./ab. ;
 - aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali): 2,5 mq./ab. ;
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 9 mq./ab. ;
 - aree di parcheggi pubblici: 2,5 mq./ab.

Art. 23: 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 del ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi sono previsti in un opportuno raggio di accessibilità. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG. Nei Piani Attuativi i parcheggi pubblici devono essere previsti come standard urbanistico, dimensionati in proporzione delle capacità insediative previste da specifiche norme di zona ed eventualmente individuati nelle tavole ed elaborati 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 e realizzati in maniera da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati di uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile - adeguata destinazione dei suoli – siano compresi nel raggio di ml 100 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato di uso pubblico a mezzo di atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti. Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale. Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate in funzione delle destinazioni d'uso al seguente comma.
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 mt 100 dall'immobile, e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato a mezzo di atto trascritto.
 - In merito alle superfici su cui calcolare la dotazione dei parcheggi privati, valgono le seguenti norme:
 - le superfici da porre a base del calcolo sono:
 - quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
 - quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
 - quelle riferite alla sola parte cambiata o mutata per i casi di cambio o mutamento della destinazione d'uso.
 - In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:
 - La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati è obbligatoria:
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia, nella misura pari al 50% di quella prevista;
 - negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista.
 - La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria:
 - in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
 - negli interventi residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
 - negli interventi residenziali di tipo agricolo;
 - negli interventi che non comportano la realizzazione di Se o variazione di destinazione d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto (superficie netta di 25 mq. complessivi);

- negli interventi in edifici compresi nelle zone “A”;
 - in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione di parcheggi complessivi; negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.
- In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, valgono le seguenti norme:
- non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico nel caso in cui tali spazi, calcolati in base alle presenti norme, siano inferiori a mq. 40;
 - i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.
- 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 p.a. privato ogni 100 mq. di *Se*;
 - 1 posto auto di uso pubblico ogni 200 mq di *Se*;
 - e) per le attività direzionali - altre funzioni terziarie
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di *Se*;
 - 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 (bar, 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 soddisfatta anche attraverso spazi interni ai fabbricati – purché opportunamente indicati e di facile accesso - e 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 IV° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI

Art. 24: Definizione degli usi

1. 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.
 - **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.
 - **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.
 - **USO PASCOLIVO (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;
 - **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.
 - **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 previa DCC fino la 100% della Se massima realizzabile, senza che ciò costituisca variante al Piano, per esigenze di quartiere e di integrazione funzionale (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 di servizio alla residenza, purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni di aeriformi e rumori; magazzini, garage, officine ed ogni altra attività artigianale esclusivamente di servizio alla 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. Nelle zone in cui è ammesso l'uso U2 l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 114/98 è comunque subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla LR 62/1999;
 - 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; gli spazi di supporto e di servizio quali mense, ristoranti, bar, palestre, centri benessere ed altri servizi alla persona; 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, nonché 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 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.

- **USO 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, palazzotti 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: attrezzature e servizi relativi all'attività di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Gli usi di cui al presente punto sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;
- 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.

- **USO TECNOLOGICO (T)**

- T1 impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, impianti di stoccaggio di materiali.
- 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).

- **USO ESTRATTIVO (E)**

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

TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I° - CARATTERI GENERALI DEL PRG

Art. 25: Elaborati della Variante al P.R.G.

1. Costituiscono elaborati della variante al Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati:

A Relazioni, norme e prescrizioni

- A1 - Relazione Generale
- A2 - Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)
- A3 - Dimensionamento residenziale e verifica degli standards

B Analisi territoriale (da P.R.G.)

- B1 - Studio per la definizione delle linee guida
- B2 - Studio agronomico
- B3 - Studio geologico
- B4 - Inquadramento Territoriale
- B5 - Il sistema insediativo
- B6 - Il sistema ambientale
- B7 - Trasposizione integrata della pianificazione sovraordinata

C Tavole di progetto

- C1 – Il sistema ambientale ed il sistema insediativo scala 1: 10.000
- C2 - Destinazione d'uso del suolo 1:4.000
 - C2.a Destinazione d'uso del suolo (Ambito Sud)
 - C2.b Destinazione d'uso del suolo (Ambito Centro)
 - C2.c Destinazione d'uso del suolo (Ambito Nord)
- C3 - Individuazione Emergenze Architettoniche e Storico-Culturali
- C4 – Carta dei vincoli di tutela ambientale
- C5 – Variante al P.R.P. scala 1:25.000

D Elaborati Strumentali

- D1 - Art.13 Legge 64/74
 - D1.a Il sistema insediativo scala 1:10.000
 - D1.b Carichi insediativi scala 1: 4.000
- D2 – Recepimento P.R.P. e proposta di variante
 - D2.a Trasposizione del P.R.P. sul P.R.G. scala 1:10.000
 - D2.b Variazione del P.R.P. in base al P.R.G. scala 1:10.000
 - D2.c Variante al P.R.P. scala 1:25.000
- D3 – Trasparenza amministrativa
 - D3.a Individuazione planimetrica delle proprietà immobiliari dei consiglieri comunali scala 1:10.000
 - D3.b Accertamento della consistenza delle proprietà immobiliari dei singoli consiglieri comunali scala 1:2.000

Gli elaborati scala 1:4000 sono stati redatti su base catastale digitalizzata e aggiornata all'anno 2007. L'eventuale inclusione nelle suddette planimetrie di edifici che in tutto o in parte sono stati o possono essere assoggettati a riesame amministrativo o giurisdizionale non ratifica né legalizza gli stessi.

2. Inoltre, il P.R.G. recepisce e mette in coerenza i Piani Attuativi e Programmi complessi in atto o approvati o proposti in fase di sua formazione, i cui elaborati sono da considerarsi parti integranti del Piano stesso.
3. I Piani e programmi di cui al punto precedente sono come di seguito identificati nelle tavole di P.R.G. :
 - A1.a: Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio - Centro Storico di Notaresco;
 - APE.1 : Programma Integrato di Riqualificazione Urbana – Ambito Guardia Vomano;
 - APE.2 : PRU “ARCO”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del successivo art. 31 comma 11;
 - APE.3: PRU “Pedicone L.”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del successivo art. 31 comma 11
 - APE.4: PRU “Pedicone M.”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del successivo art. 31 comma 11
 - APE.5: Programma Negoziato “M.A.D. Pavimentazioni s.r.l. ”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del successivo art. 31 comma 11;
 - PEEP esistenti;
 - PN.1 : Programma Negoziato “DORA s.r.l. ”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del successivo art. 88 e della osservazione n°136 approvata in sede di Piano regolatore Generale.
4. Gli elaborati di progetto del P.R.G. 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.
5. Gli elaborati “Norme Tecniche di Attuazione” e gli elaborati grafici sono in diretta relazione in quanto questi ultimi individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle N.T.A.
6. I parametri urbanistici ed edilizi usati nelle presenti N.T.A. sono coordinati con quelli della disciplina edilizia (REC).
7. In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta.
8. Relativamente agli interventi previsti nei Piani Attuativi, nei Programmi complessi e nei Progetti Unitari d'Intervento, in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici prevale quella a scala con minore denominatore.
9. Le schede d'attuazione per interventi privati (SAP), parte dei programmi complessi recepiti, costituiscono documento a base del Permesso di Costruire ai sensi del *TU* ed i loro contenuti hanno valore prescrittivo e vincolante per l'attuazione dell'intervento secondo le modalità indicate nei rispettivi programmi.

Art. 26: Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il P.R.G. è attuato mediante due modalità:
 - a. intervento edilizio diretto
 - b. intervento urbanistico preventivo.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi delle modalità indicate al punto precedente sono precisate nel successivo Capo II° del presente Titolo delle N.T.A.
3. Le prescrizioni normative e grafiche del P.R.G. individuano unità minime d'intervento e le

specifiche modalità d'attuazione ad iniziativa sia pubblica che privata.

Art. 27: Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.

1. L'ufficio tecnico, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune, provvede all'aggiornamento della cartografia del P.R.G. 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 P.R.G., effettua con cadenza triennale l'analisi dello stato dell'ambiente, del sistema insediativo e delle attività rilevanti sull'assetto socio-economico, facendone derivare:
 - a. una relazione sullo stato dell'ambiente, del territorio e delle attività economiche;
 - b. una valutazione sullo stato di attuazione delle linee programmatiche e sulle tematiche connesse alla loro traduzione o traducibilità in atto;
 - c. una valutazione sullo stato di attuazione del P.R.G.
3. Allo scadere del periodo previsto per l'attuazione dei Piani attuativi previsti, le zone interessate da detti strumenti, se inattuale, 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 eventualmente 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 P.R.G. effettua la ricognizione delle aree espropriate e delle aree ancora assoggettate a vincoli urbanistici e ne valuta l'opportunità di 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. 28: Potenzialità edificatoria delle aree

1. Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona o nelle SAP esprimono sempre valori massimi.
2. Nelle zone soggette a prescrizioni esecutive o a piano preventivo in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.
3. 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 REC e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.
4. Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona o nelle SAP rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).
5. Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio, quindi anche ai fini del calcolo del "lotto minimo", possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito atto notarile, registrato

- e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso.
6. L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie edificabile, in sede di rilascio di singole concessioni.
 7. Nella determinazione della superficie edificabile sul lotto si dovrà detrarre la superficie edificabile (Se) degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione del presente PRG.
 8. Alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile.
 9. Per superficie edificabile (Se) esistente s'intende in generale quella regolarmente assentita o condonata così come rilevabile dagli atti del Comune e valutata secondo le presenti Norme, nonché quella già assentibile in base alla specifica norma di zona del previgente strumento urbanistico.
 10. Per gli interventi previsti nelle SAP, qualora vi sia discordanza tra la dimensione della superficie territoriale dell'intervento come riportata nella relativa SAP e la superficie reale misurata sul terreno "picchettato" per la determinazione della capacità edificatoria dell'area va applicato un indice di utilizzazione fondiario (Uf) desunto dai dati riportati nella specifica SAP – al netto delle cessioni previste che rimangono invariate -. Qualora nelle SAP vi sia discordanza maggiore del +/- 10 % tra la Se esistente e la Se esistente ivi riportata, la massima potenzialità edificatoria della superficie fondiaria (Sf) è data dalla Se totale prevista nella relativa Scheda d'Attuazione per interventi Privati.
 11. Quando venga realizzata la superficie edificabile corrispondente ad una determinata superficie fondiaria (Sf), essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria di nuovi interventi edilizi.
 12. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del P.R.G. 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.
 13. Per tutti gli interventi di trasformazione edilizia è comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

CAPO II° - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 29: Definizione e tipologia degli strumenti

1. Nel rispetto delle prescrizioni esecutive (art. 9 e art. 17 della LR 18/83 nel testo vigente), il PRG si attua mediante:
 - Intervento diretto
 - Intervento urbanistico preventivo

Art. 30: Intervento diretto

1. L'intervento edilizio diretto rappresenta lo strumento ordinario d'intervento in tutte le zone del territorio Comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria e non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, nonché nelle zone agricole.
2. In particolare il P.R.G. si attua mediante intervento diretto nei seguenti casi:

- nelle aree non interessate da Piani Attuativi, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) in esso contenute;
 - nelle aree disciplinate da Piani Particolareggiati Attuativi vigenti e convenzionati precedentemente all'adozione del P.R.G.
3. Il P.R.G. si attua altresì per intervento diretto condizionato nelle Zone C3.
 4. L'intervento diretto si attua previo rilascio di Permesso di Costruire, sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli edifici.
 5. Il PdC, ad eccezione dei casi previsti dalla Legge, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
 6. A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui al punto precedente, commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
 7. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla trasformazione di luoghi le cui caratteristiche risultino alterate.
 8. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio del PdC sono normati dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale e specifiche delibere di Consiglio Comunale.
 9. L'intervento diretto è altresì subordinato all'accertamento da parte dell'ufficio competente del verificarsi delle seguenti condizioni di urbanizzazione dell'area interessata:
 - Accessibilità dell'area;
 - Dotazione delle reti fognante, idrica e di distribuzione di energia elettrica.
 10. Nelle zone di P.R.G. ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli previsti dall'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10, in quanto e nei limiti ammessi dalle presenti norme.

Art. 31: Intervento urbanistico preventivo

1. In tutte le zone appositamente individuate dal P.R.G. e in tutte le zone in cui sia richiamato il ricorso ad interventi urbanistici attuativi delle previsioni del P.R.G., l'intervento edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione dello strumento urbanistico di attuazione previsto.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi previsti per l'attuazione del P.R.G. sono:
 - a. Piani Particolareggiati -Progetti Unitari d'Intervento
 - b. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
 - c. Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
 - d. Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio
 - e. Programmi integrati d'intervento
 - f. Programmi di riqualificazione urbana
 - g. Piani di Lottizzazione
3. I Piani attuativi avanti definiti sono regolati nelle procedure e nei contenuti - oltre che dalle leggi nazionali in materia - dagli artt. 19, 20, 21, 23, 24, 27,28,29, 30 bis e 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, che si intendono qui integralmente trascritti.
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.
5. Entro due anni dall'approvazione del P.R.G., il Comune è tenuto ad adottare i Piani di Attuazione di iniziativa pubblica previsti. In caso di inadempienza provvede la Provincia in via sostitutiva.

6. Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto convenzionato nelle aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi (PIRU, PRU e PN) - redatti anche alternativamente ai sensi della L. 241/90, della L. 142/90, del D.Lgs 267/2000, della LR 18/83 nel testo vigente e/o dell'art. 88 delle presenti NTA - in esso contenuti ed individuati nelle planimetrie di piano in scala 1:4000 quali Ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive.
7. Il P.R.G. si attua mediante Piani Particolareggiati e Progetti Unitari d'Intervento di iniziativa privata negli ambiti in esso individuati con destinazione d'uso a Zona B e Zona C3 e con perimetro di insediamenti a disegno unitario. Le previste opere d'urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate e cedute al Comune a cura e spese dei privati proponenti, previa stipula d'atto d'obbligo o convenzione. La realizzazione delle opere d'urbanizzazione in quota proporzionale alla capacità edificatoria dell'intervento unitario determina lo scomputo dei relativi oneri di cui alla L 10/77. Sono prescrittivi gli allineamenti lungo le strade e gli spazi pubblici e – ove previsti - la localizzazione delle reti e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la dislocazione degli spazi da destinare ad urbanizzazioni secondarie. È data facoltà ai proponenti - senza che ciò costituisca variante al P.R.G. - di articolare i progetti architettonici, nei limiti sopra descritti, all'interno delle superfici d'intervento e nel rispetto degli indici di Zona. La progettazione e l'attuazione degli interventi può essere demandata alla formazione di sub-ambiti con le modalità dettate dai successivi art.li 44 e 54.
8. Nella redazione dei Piani Particolareggiati e Progetti Unitari d'Intervento sono prescrittive le previsioni del P.R.G. riguardanti viabilità e parcheggi, mentre può essere modificata la configurazione urbanistica dell'insediamento.
9. Non costituisce variante al P.R.G.:
 - l'adeguamento della viabilità allo stato dei luoghi e all'urbanizzazione circostante;
 - l'adeguamento del perimetro in conseguenza di utilizzazione di aree con precedenti interventi edilizi.
10. Nel caso di inerzia dei proprietari di aree nell'attuazione dei comparti all'interno dei suddetti settori per oltre un quinquennio, è facoltà della Giunta Comunale anche a richiesta di parte dei proprietari, individuare sub - ambiti di superficie accorpata non inferiore a quanto stabilito dalla norma di Zona, oppure coincidente con quella di lotti residui a seguito di sub - compartazione. L'individuazione di sub – ambiti di intervento da parte della Giunta Comunale deve garantire:
 - l'equa ripartizione degli oneri e benefici nell'intero ambito;
 - l'acquisizione da parte del pubblico delle aree destinate a standard e strade;
 - la realizzazione delle principali previsioni infrastrutturali (viabilità e parcheggi pubblici) e le eventuali previsioni di P.R.G. per pubblici servizi.
11. In relazione al programma triennale delle Opere Pubbliche 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 Negoziati e Programmi Operativi, alla trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio comunale in attuazione delle previsioni del P.R.G. Negli ambiti in cui l'attuazione delle previsioni di piano è demandata a Programmi Operativi il Comune procede all'acquisizione di proposte, previa apposita deliberazione in cui specifica criteri e modalità di valutazione attraverso l'approvazione di un Regolamento per l'Attuazione dei Programmi Complessi, e successivamente perviene alla perimetrazione e conformazione della superficie territoriale (St) interessata dal programma operativo d'intervento. Sulla superficie territoriale così delimitata si applicano i parametri e gli indici edilizi di cui alle presenti norme. Il suddetto regolamento dovrà altresì fornire distinti criteri e modalità di valutazione di eventuali Programmi Negoziati proposti sia in Zone Urbane già insediate, sia in ambiti di nuova espansione.
12. Il Comune può intervenire direttamente sulle aree di cui al punto precedente 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.

13. 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.
14. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. producono trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale che sono regolate nelle attività e nelle procedure dal REC.

Art. 32: Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

1. E' soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziali, industriali e del terziario o previsti all'interno dei programmi complessi (Programmi integrati e di riqualificazione urbana, operativi, ecc.).
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 *PdC*, 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 nelle presenti norme o da prescrizioni di dettaglio, 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 nel testo vigente - 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 nel testo vigente - 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;
 - le fasi di intervento ed i tempi di realizzazione;
 - i 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.

TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. Criteri e parametri di intervento

Art. 33: Ambiti a destinazioni prevalenti

1. Il P.R.G. individua preliminarmente nel territorio tre ambiti principali e assegna a questi delle funzioni generali nell'assetto del territorio prescrivendone le destinazioni prevalenti:
 - a. Ambiti di tutela ambientale
 - b. Ambiti destinati alla produzione agricola e alla valorizzazione del territorio rurale
 - c. Ambiti destinati all'attività insediativa urbana
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 P.R.G. indica per ciascuna zona omogenea la dotazione di funzioni primarie, secondarie e complementari che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile previsto nell'intero ambito del territorio comunale.

Art. 34: Divisione del territorio comunale in zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee e sottozone:
 - *Zone territoriali omogenee "A". Ambiti ambientali e culturali, come di seguito articolate:*
 - Zona A1 - Centri Antichi:
 - A1.a - Centro Antico di Notaresco
 - A1.b - Centro Antico di Guardia Vomano
 - Zona A2 - Edifici e complessi di valore architettonico -monumentale
 - Zona A3 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale;
 - Zona A4 - Siti Archeologici
 - A4.a - Beni archeologici puntuali
 - A4.b - Aree archeologiche
 - A4.c - Aree di attenzione archeologica
 - *Zone territoriali omogenee "B". Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie, come di seguito articolate:*
 - Zona B1 - Insediamenti intensivi
 - Zona B2 - Insediamenti estensivi
 - Zona B3 - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento
 - Zona B4 - Insediamenti P.E.E.P. esistenti

- *Ambiti di trasformazione “C”. Ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana*, da destinare al soddisfacimento del fabbisogno residenziale come di seguito articolati:
 - Zona C1 - Ambiti di espansione residenziale pubblica
 - Zona C2 - Ambiti soggetti a prescrizioni esecutive
 - Zona C3 - Ambiti di espansione residenziale privata
- *Zone territoriali omogenee “D”. Ambiti a destinazione produttiva*, come di seguito articolate:
 - Zona D1 - Insediamenti produttivi:
 - D1.a - Insediamenti artigianali esistenti
 - D1.b – Insediamenti produttivi di recente formazione
 - Zona D2 - Insediamenti Commerciali - direzionali esistenti
 - Zona D3 - Insediamenti turistici - ricettivi e alberghieri
- *Zone territoriali omogenee “E”. Zone agricole e territorio rurale*, come di seguito articolate:
 - Zona E1 - Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale:
 - E1.a - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
 - E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;
 - Zona E2 - Produzione agricola;
 - Zona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato;
 - Zona E4 - Aree agricole per il riordino degli insediamenti;
 - Zona E5 - Aree agricole di supporto e concentrazione.
- *Zone territoriali omogenee “F”. Zone destinate a verde urbano*
 - Zona F1 - Verde pubblico e attrezzato
 - F1.a - Verde pubblico e attrezzato esistente
 - F1.b - Verde pubblico e attrezzato di progetto
 - Zona F2 – Verde privato
- *Zone territoriali omogenee “G”. Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o d’interesse pubblico.*
 - Zona G1 – Attrezzature ed impianti pubblici
 - G1.a - Attrezzature ed impianti pubblici esistenti
 - G1.b - Attrezzature ed impianti pubblici di progetto
 - Zona G2 – Attrezzature ed impianti tecnologici
- *Zone territoriali omogenee “M”. Infrastrutture e servizi per la mobilità.*
 - Zona M1 – Strada esistente
 - Zona M2 – Strada di progetto
 - M2.a - Strada da adeguare o potenziare
 - M2.b - Strada di nuova previsione
 - Zona M3 - Attrezzature di servizio alla mobilità
 - Zona M4 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
 - Zona M5 - Pista ciclo/pedonale
- *Perimetri. Ambiti soggetti a programmi con progettazione e attuazione unitaria*
 - IDU - Insediamenti a disegno unitario
 - ACS - Ambiti per campeggi ed aree di sosta
 - APO.n - Ambiti per programmi operativi
 - APS.n - Ambiti soggetti a programmi strategici

2. Il P.R.G. definisce inoltre nell'ambito territoriale comunale i centri abitati e le aree urbane:
 - a. 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.
 - b. 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
 - le aree di nuovo impianto previste dal P.R.G.

CAPO II° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". Ambiti ambientali e culturali

Art. 35: Zone "A"- Definizioni e obiettivi

1. Sono individuate come Zone omogenee "A", perimetrare con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., ed in particolare nella tavola "C3", le aree di pregio ambientale e quelle interessate da agglomerati urbanistico - edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, testimoniale.
2. Le zone "A" si articolano in:
 - A1: Centro Antico
 - A1.a - Centro Antico di Notaresco
 - A1.b - Centro Antico di Guardia Vomano
 - A2 - Edifici e complessi di valore architettonico - monumentale;
 - A3 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale;
 - A4 - Siti Archeologici
 - A4.a - Beni archeologici puntuali
 - A4.b - Aree archeologiche
 - A4.c - Aree di attenzione archeologica
3. Le Zone "A" sono soggette alle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Gli interventi nella zona "A" devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
5. Comunque, nelle aree con previsione di trasformazione edilizia è necessario accertare la presenza di manufatti e siti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario individuati dal PTP quali Zone A.1.5, che richiedono particolare tutela. Per tali aree valgono le prescrizioni ad efficacia diretta dell'articolo 10 del P.T.P. In particolare, per ciò che riguarda le aree di interesse archeologico oltre alla individuazione contenuta nelle tavole di P.R.G., si rimanda all'individuazione contenuta negli elaborati grafici del P.T.P. e le trasformazioni eventualmente previste dalle destinazioni urbanistiche è subordinata all'acquisizione del nulla osta da parte della competente Soprintendenza, fermo restando la necessaria intesa da

raggiungersi con la stessa in sede di conferenza di servizi.

Art. 36: Norme 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 generali:
 - sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - demolizione senza ricostruzione - ove prescritto -;
 - ristrutturazione edilizia – con esclusione della demolizione e ricostruzione -;
 - interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti anche se riferiti a parti di zona, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera zona, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
 - a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti non interessate dall'intervento;
 - b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso.
 - Risamento igienico - edilizio
2. 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.
3. 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:
 - a) riorganizzazione delle aree libere;
 - b) 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;
 - c) interventi di ampliamento e completamento degli edifici esistenti, se realizzabili in applicazione degli indici previsti dal PRG e nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente.
4. Resta comunque esclusa in ogni caso la demolizione dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute come superfetazioni dell'organismo originario.
5. Il rilascio dei permessi di legge, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del presente P.R.G.
6. Negli interventi di cui al comma 4, 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.C. 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.
- Il responsabile del Procedimento esegue l'eventuale riclassificazione del corpo edilizio (trascritta negli elaborati di P.R.G.); solo a seguito di tale riclassificazione la proprietà può presentare una DIA o richiesta di permesso di costruire 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 P.R.G.
 9. La superficie edificata (S_e) 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;
 11. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.

Art. 37: Prescrizioni generali per le Zone "A": stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974

1. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico, è quello esistente alla data di adozione del presente P.R.G., come ricavato dai rilievi fotografici di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della DIA 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 o permesso di costruire, 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. In generale, non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del P.R.G. salvo che nei seguenti casi:
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal P.R.G. come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - a) gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - b) la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi, se in armonia con i criteri indicati dalle presenti norme e dalla disciplina edilizia;
 - 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 e

- sistenti 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 Permesso di Costruire o DIA o autorizzazione e relativo nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
 6. All'interno della disciplina particolareggiata dei Centro Antichi, sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
 7. Nelle Zone A1 i Piani Attuativi possono prevedere interventi in applicazione delle leggi 18 Aprile 1962, n. 167, 22 Ottobre 1971, n. 865 e di quanto altro previsto in materia di edilizia economica e popolare.
 8. Nel caso di aree libere interne ai perimetri di Zona "A1" destinate dal P.R.G. all'edificazione, la realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto degli indici e dei parametri per esse previsti dalle presenti norme e all'allineamento sul fronte stradale anche mediante accorpamento.
 9. 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. 38: Prescrizioni generali per le Zone "A": altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali

1. La realizzazione di autorimesse interrate (prevista dall'art. 9, comma 1, L 122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del PRE sulle zone A, purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari e non in contrasto con le norme di zona. 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.
2. 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.C. , 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).
3. 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.
4. Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 39: Zona “A1.a” - Centro Antico di Notaresco

1. La zona A1.a -Centro Antico di Notaresco- interessa il nucleo urbano originario del capoluogo 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 adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 33 del 08.10.2004, quale parte integrante del presente articolo.
3. Le norme generali di cui ai precedenti articoli 36,37 e 38 integrano le Norme Tecniche del PRPE adottato.
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. 40: Zona “A1.b” - Centro Antico di Guardia Vomano

1. Negli elaborati di P.R.G. la zona A1.b – Centro Antico di Guardia Vomano è stata individuata con apposita perimetrazione sulla base delle condizioni di parziale di degrado degli edifici e sulle carenze urbanistiche riscontrate, nonché sulla rilevanza delle permanenze di valore architettonico e storico-documentale.
2. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 della LR 18/83 nel testo vigente, la perimetrazione di cui sopra ha valore di individuazione di zona ove si rende opportuno il recupero del “Patrimonio Edilizio Esistente”. Per tale zona il rilascio del Permesso di Costruire o di autorizzazioni è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero di Iniziativa pubblica da redigere ai sensi degli artt.li 27, 28, 29, 30 della LR 18/83 nel testo vigente e delle limitazioni dettate nelle prescrizioni esecutive delle presenti N.T.A. relative alla zona A1. Il piano di Iniziativa Pubblica disciplinerà il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e più in generale gli interventi di recupero urbanistico.
3. Fino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica saranno ammesse solo le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria;
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo di tipo “A”;
 - restauro e risanamento conservativo di tipo “B”;
 - recupero e risanamento delle aree libere;
 - ripristino edilizio;
 - variazione e mutamento o cambio di destinazione d'uso;
 - attrezzatura del territorio.
1. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
2. Gli usi consentiti sono: U1; S1; S2; S3; S4; R5; R7; T3.
3. Sono inoltre ammessi l'artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, barbieri, sartorie e simili), nonché attività artigianali, limitatamente al mantenimento delle superfici esistenti alla data di adozione del PRG con esclusione di quelle nocive, inquinanti, rumorose, maleodoranti e comunque incompatibili con il carattere residenziale della zona perimetrata.
4. Sono comunque da escludersi tassativamente e da de - localizzarsi le seguenti attività:
 - Attività di commercio all'ingrosso di ogni genere

- Depositi e negozi che necessitano per il carico e lo scarico delle merci di mezzi di trasporto pesanti
 - Attività di allevamento di bestiame a qualsiasi livello e tipo, anche di uso domestico, ed ogni altra attività comunque incompatibile con il carattere residenziale della zona.
5. Nella formazione del PRPE e nella progettazione degli interventi ammessi, particolare previsione dovrà essere effettuata per un adeguamento degli standards dei parcheggi pubblici o di uso pubblico che potranno essere reperiti con qualsivoglia soluzione architettonica - urbanistica.
 6. I locali posti ai vari piani, qualunque sia la loro destinazione originaria, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.
 7. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico.
 8. Il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
 9. I parcheggi previsti per la realizzazione di negozi in base alla normativa vigente devono essere accessibili al pubblico e a diretto contatto con la strada.
 10. Sono espressamente vietate le realizzazioni di opere nel sottosuolo degli immobili esistenti.
 11. Nelle aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate è consentita la sopraelevazione fino a due piani per l'altezza massima di ml. 7,50 di tutti gli edifici monopiano, anche sul perimetro esterno preesistente, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ai distacchi, alle distanze dai confini previsti, a condizione che gli edifici siano esistenti prima della data di adozione del P.R.G. In tal caso le aperture di vedute dirette sono consentite solo in quelle pareti in sopraelevazione la cui distanza dai confini sia pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza complessiva con un minimo di ml. 3,50. Nel caso in cui tali distanze non siano rispettate, le pareti dovranno essere cieche. Lo stesso criterio si applica per le tamponature dei portici preesistenti.
 12. In caso di ristrutturazioni in ampliamento e/o di nuovi edifici che non superino i due piani di altezza fuori terra ed un'altezza massima di ml. 7,50, ivi compresi quelli del punto precedente, fermi restando il rispetto degli indici di zona, l'edificazione può avvenire alle stesse distanze dai confini degli edifici prospicienti ed insistenti sui lotti limitrofi all'area oggetto di intervento alla data di adozione del P.R.G.. In tal caso le aperture di vedute dirette sono consentite solo in quelle pareti in sopraelevazione la cui distanza dai confini sia pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza complessiva con un minimo di ml. 3,50. Nel caso in cui tali distanze non siano rispettate, le pareti dovranno essere cieche. Lo stesso criterio si applica per le tamponature dei portici preesistenti.
 13. L'accorpamento tra due o più edifici su lotti confinanti risulta in ogni caso possibile previo accordo fra le parti, formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato, trascritto e valevole per sé, eredi ed aventi causa.

Art. 41: Zona "A2" - Edifici e complessi di valore architettonico e 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 scientifico
3. Le destinazioni d'uso ammesse in aggiunta alle attuali sono: U1, R3, R5, R7, S1, S2, S6, S7.
4. I locali posti ai piani terra e interrato, qualunque sia la loro destinazione, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;

5. I locali al 1° piano degli edifici in zona A2 di tipo specialistico (storici o di recente costruzione), possono essere destinati a tutte le attività non residenziali tra quelle ammesse per la zona, limitatamente alle parti non idonee all'uso residenziale. Sono comunque consentite le destinazioni per piccoli uffici sia pubblici che privati.
6. I locali destinati a residenza ed i locali non occupati posti ai piani sovrastanti il piano terra, compresi i sottotetti abitabili, appartenenti alle altre tipologie edilizie non citate al comma che precede, devono essere destinati a residenza.
7. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

Art. 42: Zona "A3" - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale

1. Tale zona comprende le unità edilizie che hanno assunto una rilevanza storico-architettonica nel contesto urbano territoriale, o loro parti, che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, nonché le unità edilizie coloniche, o loro parti, in cui sono riconoscibili elementi stilistici o tipologici caratteristici dell'architettura rurale che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.
2. In tali zone sono consentite le seguenti categorie di intervento nei limiti dei parametri edilizi dell'esistente:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria nei limiti di quanto consentito dall'articolo relativo al restauro e risanamento conservativo di tipo "A"
 - restauro e risanamento conservativo tipo "A"
 - restauro e risanamento conservativo tipo "B"
 - ristrutturazione edilizia, 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.
 - variazione - mutamento o cambio -di destinazione d'uso.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle d'uso ammesse in aggiunta a quelli attuali sono U1, R3, R5, R7, S1, S2, S6, S7.
4. In tale zona sono compresi gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole classificati nell'elaborato C3.

Art. 43: Zona A4 - Siti Archeologici

1. Il P.R.G. identifica aree e manufatti sottoposti a vicolo archeologico per i quali, ai sensi dell'art. 10.5 delle NTA del PTP le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dovranno essere definiti da piani o progetti formati d'intesa con la competente Soprintendenza.
2. Fino alla redazione e all'entrata in vigore di detti strumenti nelle Zone A4 sono ammesse solo attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici ad opera di istituti scientifici autorizzati.
3. Fino alla medesima scadenza, nelle aree di attenzione archeologica, oltre alle attività e trasformazioni sopra indicate e ferme restando disposizioni più restrittive emanate dalla com-

petente Soprintendenza sono ammessi esclusivamente:

- a. l'utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto alla data di adozione del P.R.G., subordinata all'autorizzazione della competente Soprintendenza di ogni scavo o aratura dei terreni superiore a cm.50;
- b. interventi su edifici esistenti e di nuova edificazione come previsti per le varie zone dal P.R.G., previa autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

CAPO III° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B". Ambiti edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie

Art. 44: Zone "B" - Definizioni e obiettivi

1. Sono definite Zone "B" le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale per le quali il P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.
2. Tali Zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento, nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, sono così classificate:
 - Zona B1. Insediamenti intensivi;
 - Zona B2. Insediamenti estensivi;
 - Zona B3. Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento;
 - Zona B4. Insediamenti a disegno unitario
3. Nelle Zone "B" il P.R.G. si attua generalmente mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto è costituito da:
 - ristrutturazione edilizia
 - completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inedificati;
 - sostituzione dell'edilizia esistente;
 - adeguamento, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della Se esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.
4. Nel caso di aree con perimetrazione identificante Insediamenti a disegno unitario, fermi restando gli indici ed i parametri previsti per le singole sottozone, l'edificazione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto unitario di attuazione di iniziativa privata - redatto e approvato con le modalità previste al precedente art. 31. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68) e strade, per una quantità complessiva comunque non inferiore al 25% della superficie territoriale di intervento. In particolare, il piano attuativo dovrà garantire: l'accessibilità dei singoli lotti alle principali reti infrastrutturali; la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica da individuarsi prioritariamente sulla base delle indicazioni di piano - ove previste - o di quelle fornite dal responsabile del procedimento; la realizzazione diretta, qualora possibile, delle previste opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri di cui alla L. 10/77.
5. Nelle aree di cui al punto precedente, nel rispetto di quanto in esso prescritto, l'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire anche mediante interventi a progettazione e realizzazione unitarie costituenti sub-ambiti funzionali di attuazione della estensione minima del

30% della St perimetrata, ferme restando le prescrizioni relative alle specifiche zonizzazioni previste.

6. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
 - o determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
 - o applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme.
 - o Riperimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 4 e 5, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.

Art. 45: Norme generali per le zone "B"

1. Nelle zone "B", in generale, sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna zona.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone "B", il mantenimento del sedime attuale (nei limiti del Rapporto di Copertura indicato nelle norme di zona), salvo il caso in cui sia presente un altro allineamento riconoscibile; è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.
3. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggior altezza del nuovo fabbricato.
4. Negli interventi di sopraelevazione relative a fronti di edifici o parti di essi, ormai equiparate dalla giurisprudenza a "nuova costruzione", si applicano le regole in tema di distanze dettate dal D.M. 1444/68 e precisamente:
 - distanza minima dai confini e dalle strade non inferiore a ml. 5,00;
 - distacco tra fronti non inferiore a ml. 6,00 se entrambe le fronti sono cieche;
 - distanza di H/2 con minimo di ml. 10,00 tra fabbricati con almeno una parete finestrata.
5. Negli ampliamenti di edifici o parti di essi, anche se esistenti al 6-8-1967 sono prescritti:
 - distacco dai confini non inferiore a ml. 5,00;
 - distacco dalle strade non inferiore a ml. 5,00, oppure non inferiore al minimo esistente o all'allineamento prevalente del fronte stradale;
 - distacco tra fronti non inferiore a ml. 6,00 se entrambe le fronti sono cieche;
 - distanza di H/2 con minimo di ml. 10,00 tra fabbricati con almeno una parete finestrata.
6. Negli interventi di nuova edificazione demolizione e ricostruzione su aree di intervento (A.I.) coincidenti con lotti frazionati prima del 27.10.1971, negli ampliamenti di edifici o parti di essi, anche se esistenti al 6-8-1967, sono prescritti:
 - distacco dai confini non inferiore a ml. 5,00;
 - distacco tra fronti non inferiore a ml. 6,00 se entrambe le fronti sono cieche;
 - distanza di H/2 con minimo di ml. 10,00 tra fabbricati con almeno una parete finestrata;
 - distacco dalle strade non inferiore a ml. 5,00;
7. In qualunque caso ed in tutti gli interventi nelle zone "B" deve essere garantita la distanza tra

- fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.
8. 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. In tal 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.
 9. Gli edifici esistenti potranno subire modificazioni solo per adeguarsi alla disciplina normativa di zona, salvo le deroghe previste dalle presenti norme.
 10. 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.
 11. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
 12. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.

Art. 46: Zona "B1" - Insedimento intensivo

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, a prevalente destinazione residenziale, che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano a diretto contatto con il nucleo storico 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 mediante le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova edificazione
 - variazione di destinazione d'uso.
3. Ai vari piani, gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.
4. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto	Sf	300 mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,6 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	12,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	4
Distanza dai confini	Dc	m 5,00
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

5. Nella Zona B1 è ammesso il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.
6. In tutti gli interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza della fronte più alta.
7. 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.

8. Nel caso di lotti di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che non consentono, applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria, un aumento di volume sufficiente a consentire ampliamenti e/o sopraelevazioni tali da permettere l'introduzione di vani per adeguamenti igienico - sanitari, si può utilizzare a tale scopo un aumento del volume esistente nella misura di:
 - 50% per edifici fino a mq. 120
 - 20% per edifici fino a mq. 300
 - per edifici esistenti aventi un volume intermedio tra i limiti fissati, la determinazione dell'aumento di volume corrispondente avverrà per interpolazione lineare.
9. Per ogni lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti e di nuova previsione dovrà essere prevista la recinzione dello stesso, secondo i criteri ed indirizzi della disciplina edilizia. Per le aree libere non edificate è fatto obbligo al proprietario di tenerle pulite da vegetazioni spontanee ed incontrollate e depositi di materiale di qualsiasi genere.

Art. 47: Zona "B2" - Insediamenti estensivi

1. Comprendono aree direttamente limitrofe e/o contigue alla Sottozona B1, urbanizzate e ormai consolidate, a prevalente destinazione residenziale che presentano una certa commistione di funzioni e attività connesse alla residenza. Pressoché legate alle principali vie di attraversamento costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare, morfologicamente e funzionalmente connesse con i centri storici o con il tessuto compatto. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione entro un contesto a minore caratterizzazione urbana. Si tratta di zone, che richiedono soprattutto azioni di rifunzionalizzazione 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
 - variazione di destinazione d'uso
3. Ai vari piani, gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.
4. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto	Sf	500 mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	m 5,00
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

5. In qualunque caso ed in tutti gli interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza della fronte più alta.
6. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo

potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

7. Nel caso di lotti di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che non consentono, applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria, un aumento di volume sufficiente a consentire ampliamenti e/o sopraelevazioni tali da permettere l'introduzione di vani per adeguamenti igienico - sanitari, si può utilizzare a tale scopo un aumento del volume esistente nella misura di:
 - 50% per edifici fino a mq. 120
 - 20% per edifici fino a mq. 300
 - per edifici esistenti aventi un volume intermedio tra i limiti fissati, la determinazione dell'aumento di volume corrispondente avverrà per interpolazione lineare.

Art. 48: Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento

1. Le zone B3 comprendono aree a prevalente destinazione residenziale dotate di tutte le opere di urbanizzazione ma parzialmente edificate in cui si rende opportuno, ai fini di una razionale utilizzazione del territorio, una edificazione di completamento anche mediante nuova edificazione. Costituitesi dal consolidamento di nuclei rurali a bassa densità edilizia o come espansione marginale del tessuto compatto, costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione a margine anche se dentro un contesto a sufficiente caratterizzazione urbana.
2. Tali zone si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova edificazione
 - variazione di destinazione d'uso
3. Le destinazioni ammesse sono quelle previste per la Zona B2.
4. 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	600 mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	- 10,50 ml - 7,50 nei nuclei rurali di Valle Vignale¹ e Veniglio²
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	m 5,00
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

5. In tutte le zone B3 è fatta obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, della piantumazione di un albero di alto fusto ogni 150 mq di superficie fondiaria.
6. Nel caso di lotti di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che non consentono, applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria, un aumento di volume sufficiente a consentire ampliamenti e/o sopraelevazioni tali da permettere l'introduzione di vani per adeguamenti igienico - sanitari, si può utilizzare a tale scopo un aumento del volume esistente nella misura di:

¹ limitazione in accoglimento della prescrizione del parere SUP44/2007 - allegato 4

² limitazione in parziale accoglimento dell'annotazione del parere SUP44/2007 - allegato 8

- 50% per edifici fino a mq. 120
- 20% per edifici fino a mq. 300
- per edifici esistenti aventi un volume intermedio tra i limiti fissati, la determinazione dell'aumento di volume corrispondente avverrà per interpolazione lineare.

Art. 49: Zona “B4” - Insediamenti a disegno unitario

1. La zona comprende le aree destinate ad insediamenti residenziali per l'edilizia economica e popolare su cui insistono dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 167 e s.m.i. , che al momento dell'adozione del presente P.R.G. sono approvati, attuati e/o in corso di attuazione, e che il P.R.G. recepisce integralmente.

CAPO IV° - AMBITI DI TRASFORMAZIONE “C”. Ambiti di configurazione e riqualificazione urbana idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale

Art. 50: Zone “C” - Definizioni e obiettivi

1. Il P.R.G. individua ambiti del territorio destinati alla espansione e riqualificazione dell'ambiente urbano distinti attraverso categorie principali di intervento, tutti volti alla riqualificazione e strutturazione della parte degli ambiti territoriali interessati a vario titolo dal fenomeno insediativo.
2. Le finalità specifiche sono definite dalla natura degli strumenti attuativi previsti.
3. Gli ambiti così individuati comprendono nel proprio perimetro varie zone con le caratteristiche di omogeneità di cui alla L 765/67 e DM 1444/68, ivi compresi gli insediamenti di nuovo impianto come previsti all'art. 9 punti “f” ed “i” della LR 18/83 nel testo vigente. Per questi ultimi è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.
4. Negli ambiti “C” del presente articolo sono contenute norme di dettaglio e prescrizioni speciali attraverso discipline funzionali alla particolarità urbana del territorio comunale di Notaresco, secondo quanto disposto dalla LR 18/83 nel testo vigente.
5. Le aree comprese all'interno delle zone C si dividono in :
 - Zona C1. Espansione residenziale pubblica
 - Zona C2. Ambiti soggetti a prescrizioni esecutive (APE)
 - Zona C3. Insediamenti lineari
6. Nelle Zone C il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con prescrizione esecutiva e diretto con piano attuativo unitario.
7. Le modalità attuative e la superficie territoriale (S_t) costituente la zona di nuovo impianto, sono determinate dal tipo di perimetro.

Art. 51: Norme generali per le Zone “C”

1. Negli interventi di nuova edificazione e demolizione con ricostruzione sono consentiti:
 - Dc non inferiore a m. 5.00 e per i locali interrati ml. 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 ri-

- chiesta 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.
2. In qualunque caso ed in tutti gl'interventi nelle Zone C deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.
 3. Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.
 4. 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.
 5. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
 6. 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.
 7. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.

Art. 52: Zona "C1" - Espansione residenziale pubblica

1. Le aree comprese nella sottozona C1, destinate alla iniziativa pubblica, sono sottoposte alla preliminare formazione ed approvazione di Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge n°167 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare devono essere estesi ad ognuno degli ambiti territoriali aventi medesima campitura e perimetrazione nelle planimetrie di P.R.G.
3. I Piani di zona devono rispettare i seguenti parametri:

Utilizzazione Territoriale	Ut	0,25
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	½ di h con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

4. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68), comunque non inferiore al 40% della superficie territoriale di intervento;

Art. 53: Zona "C2" - Ambiti soggetti a prescrizioni esecutive (APE)

1. Il P.R.G. individua ambiti urbani destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani attuativi con approvazione in itinere alla data dell'adozione del P.R.G o presentati e approvati in fase di formazione del P.R.G.
2. Con apposita perimetrazione sono individuati sulle tavole di Piano in scala 1:4000 i seguenti ambiti di Zona C3 soggetti a prescrizioni esecutive:
 - APE.1 : Ambito di Programma Integrato di Riqualificazione Urbana: "PIRU - Ambito Guardia Vomano";
 - APE.2 : Ambito di Programma di Riqualificazione Urbana "ARCO", con attuazione subordinata alle prescrizioni del precedente art. 31 comma 11

- APE.3 : PRU “Pedicone L.”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del precedente art. 31 comma 11
- APE.4 : PRU “Pedicone M.”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del precedente art. 31 comma 11
- APE.5 : Programma Negoziato “M.A.D. Pavimentazioni s.r.l. ”, con attuazione subordinata alle prescrizioni del precedente art. 31 comma 11.

Art. 54: Zona “C3” – Espansione residenziale privata

1. Sono aree inedificate interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Esse completano il disegno urbano ed i margini dell’edificato verso il territorio agricolo.
2. Il P.R.G destina tali aree alla formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi nelle quali, al fine di rendere organica e razionale l’attuazione del piano, gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati o progetti unitari di intervento regolati da convenzione, oppure da atto unilaterale d’obbligo in caso di interventi diretti.
3. Per tali aree il Piano specifica gli indici, i parametri ed il rapporto tra superfici fondiarie e aree di cessione da rispettare nella realizzazione degli interventi.
4. Nelle aree campite come sottozona C3 gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	Ut	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	- 10,50 ml - 7,50 nel nucleo rurale di Veniglio³
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

5. I proprietari dei lotti liberi alla data di adozione del P.R.G., contestualmente alla richiesta del PdC o di presentazione della DIA, devono cedere gratuitamente al Comune un’area per parcheggi e/o verde attrezzato (secondo le indicazioni di piano, se previste, o quelle del responsabile del procedimento) non inferiore al 20% della superficie territoriale St. Le unità minime d’intervento sono definite dalle particelle catastali costituenti singoli lotti della superficie minima prevista al presente articolo.
6. L’area di cui al punto precedente deve essere reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensioni lineari minime di ml 3x5, attrezzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell’intervento.
7. Nel caso di aree con perimetrazione identificante Insediamenti a disegno unitario, fermi restando gli indici ed i parametri previsti al precedente punto 4, l’edificazione è subordinata all’approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto unitario di attuazione di iniziativa privata - redatto e approvato con le modalità previste al precedente art. 31. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68) e strade, per una quantità complessiva comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale di intervento. In particolare, il piano attuativo dovrà garantire: l’accessibilità dei singoli lotti alle principali reti infrastrutturali; la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica da individuarsi prioritariamente sulla base delle indicazioni di piano - ove

³ limitazione in parziale accoglimento dell’annotazione del parere SUP44/2007 - allegato 8

previste - o di quelle fornite dal responsabile del procedimento; la realizzazione diretta, qualora possibile, delle previste opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri di cui alla L. 10/77.

8. Nelle aree di cui al punto precedente, nel rispetto di quanto in esso prescritto, l'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire anche mediante interventi a progettazione e realizzazione unitarie costituenti sub-ambiti funzionali di attuazione della estensione minima del 30% della St perimetrata, ferme restando le prescrizioni relative alle specifiche zonizzazioni previste.
9. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
 - o determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
 - o applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme.
 - o Riperimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 4 e 5, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.
10. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.

CAPO V° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”. Ambiti destinati ad attività economiche

Art. 55: Zone “D” - Definizioni e obiettivi

1. Sono individuate come Zone omogenee D con apposita simbologia e/o perimetrata nelle tavole del P.R.G. 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.
3. Il P.R.G. individua nelle tavole in scala 1:4.000 le seguenti sottozone destinate alle attività economiche:
 - Zona D 1 - Insediamenti produttivi
 1. Zona D1.a – Insediamenti artigianali esistenti
 2. Zona D1.b – Insediamenti produttivi di recente formazione
 - Zona D 2 - Insediamenti commerciali/direzionali esistenti
 - Zona D 3 - Insediamenti turistico - ricettivi e alberghieri

Art. 56 : Norme generali per le Zone “D”

1. In tutte le sottozone di cui all'articolo precedente non sono ammessi gli impianti e le attività

- produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente.
2. Nelle zone D sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia
 - ampliamento e nuova edificazione
 3. Gli interventi nelle zone insediate che comportano il raddoppio della Se esistente oppure nuova costruzione, i proprietari devono cedere alla AC un'area a parcheggi o verde attrezzato non inferiore al 10% della St.
 4. L'area di cui sopra v'è 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.
 5. Gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente possono essere insediate in Zona D a condizione che:
 - la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;
 - siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
 - la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
 - siano assicurati interventi tecnologici per il contenimento del rischio rapportati all'intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d'insediamento.
 6. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.

Art. 57 : Zona “D1”- Insediamenti produttivi

1. Il P.R.G. individua quali Zone D1 le aree già destinate ad impianti e attrezzature per l'esercizio di attività produttive di carattere artigianale e industriale presenti sul territorio comunale. In considerazione delle diverse caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti le sottozone D1 sono suddivise e conseguentemente normate in:
 - Zona D1.a – Insediamenti artigianali esistenti
 - Zona D1.b – Insediamenti produttivi di recente formazione

Art. 58 : Zona “D1.a” - Insediamenti artigianali esistenti

1. Le Zone D1.a individuano aree già destinate ad impianti e attrezzature per l'esercizio di attività produttive di carattere artigianale.
2. Oltre ai manufatti connessi all'esercizio dell'attività produttiva, sono consentiti tutti gli interventi per l'installazione di apparecchiature e macchinari connessi alla funzionalità dello stabilimento, magazzini, silos, torri, uffici, esposizioni e simili, nonché l'alloggio per il custode o titolare dell'azienda nella misura massima di mq150 di superficie edificata complessiva.
3. E' consentita la realizzazione di manufatti tecnologici (cabine elettriche, tecniche, ecc.) fino ad una distanza superiore a ml. 1,5 dal confine di proprietà, a condizione che abbiano accesso diretto e autonomo da strada.
4. Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto.
5. L'attività edificatoria nella sottozona “D1.a” deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	Mq. 700
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,65 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	- 10,50 ml - nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

6. Per le attività produttive esistenti è fatta salva la volumetria e la superficie complessiva esistente alla data di adozione del P.R.G.
7. Nei limiti definiti al precedente comma, sono ammesse la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. In quest'ultimo caso, pur conservando la volumetria e la superficie complessive, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade fissate per la zona.
8. Nel caso di complessi produttivi attivi siti all'interno degli ambiti con prevalente destinazione residenziale o in aree incongrue allo svolgimento dell'attività, prima dell'eventuale demolizione e ricostruzione dovranno essere espletati tutti i tentativi per il trasferimento dell'attività in zone più congrue agli insediamenti produttivi. In caso di risultato favorevole, previo apposito atto convenzionale tra i proprietari ed il Comune, ratificato dal Consiglio Comunale, l'attuale previsione urbanistica a Zona per insediamenti produttivi sarà automaticamente e senza nessun ulteriore provvedimento trasformata a Zona B1 e la prevista edificazione avverrà con intervento edilizio diretto, con l'obbligo di prevedere spazi da destinare ad uso pubblico, per parcheggi e verde pubblico, nel rispetto del DM 1444/68 e comunque nei limiti del 30% dell'area della zona trasformata. I suddetti spazi dovranno essere attrezzati a cura e spese del titolare dell'intervento e ceduti gratuitamente al comune.
9. Nel caso di edifici o complessi produttivi dimessi, siti all'interno di ambiti con prevalente destinazione residenziale, i proprietari possono proporre programmi di riqualificazione finalizzati alla riconversione e riqualificazione dell'area dismessa mediante la definizione di un programma d'intervento a progettazione e attuazione unitarie e con le procedure stabilite dal Consiglio Comunale di Notaresco con Delibera n°8 d del 26.04.2004. In tal caso le trasformazioni potranno avvenire nei limiti delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle prescrizioni e degli usi previsti per la Zona B1 a condizione che il progetto unitario d'intervento preveda spazi da destinare ad uso pubblico, per parcheggi e verde pubblico, nel rispetto del DM 1444/68 e comunque nei limiti del 30% dell'area della zona trasformata. I suddetti spazi dovranno essere attrezzati a cura e spese del titolare dell'intervento e ceduti gratuitamente al comune. In caso di accordo tra i proprietari ed il Comune il programma negoziato dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale.
10. Gli usi consentiti sono: U2; U3; U4 e U5; S4 e S5 limitatamente a palestre, palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate e inceneritori; T3.
11. Nell'ambito della Se consentita, è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie Se non superiore a mq. 150.
12. E' consentito altresì l'insediamento e lo svolgimento di attività di raccolta dei veicoli fuori uso e di rottamazione, e dei relativi componenti, nonché quelle connesse con il loro riciclo nel rispetto, oltre che delle norme generali vigenti per tali attività, delle seguenti prescrizioni:
 - a. le aree utilizzate e/o da utilizzarsi come depositi con attività di cui al D.L. 22/97 (decreto Ronchi) art.7, comma I), sono da individuarsi attraverso apposita perimetrazione e da destinarsi specificamente all'attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti - funzione legata alla commercializzazione -, o funzionali ad attività di rottamazione mediante l'identificazione con apposito retino, su proposta del proprietario e a cura

- dell'ufficio tecnico;
- b. tali aree possono essere funzionalmente connesse con un'altra attività produttiva principale, ma non sono edificabili - ai sensi del Decreto 22/97 e della Legge n.426/98- come attività di trattamento e recupero di rifiuti solidi non inquinanti se non nella misura necessaria alla realizzazione di un ufficio e dei relativi servizi, per non più di 100 mq da realizzare nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza massima edifici ml. 7,50;
 - numero dei piani 2;
 - distanza dai confini ml. 5,00;
 - distanza dalle strade calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/68.
- c. Nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente è consentita la realizzazione di strutture annesse coperte aventi caratteristiche di temporaneità e rimovibili, conformemente alla norma UNI, tamponate solo perimetralmente per non più del 70% del perimetro della superficie orizzontale coperta e con indice di superficie coperta (Sq) inferiore al 20%.
- Sono da intendersi strutture temporanee e rimovibili quei manufatti collocati o fissati sul suolo, pubblico o privato, destinate a far fronte a specifiche esigenze contingenti e che non comportino modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano. Le costruzioni temporanee si possono definire tali sia quando per caratteristiche strutturali occupano il suolo solo temporaneamente, sia quando, pur essendo stabili, risultino nel tempo adattabili ad esigenze diverse grazie all'utilizzo di strutture flessibili che "attrezzano" lo spazio e lo rendono variabile alle mutare delle stesse. La rimovibilità delle strutture invece è da intendersi quale caratteristica di reversibilità del processo costruttivo, cioè la sua capacità di tornare al punto di partenza "senza lasciare tracce", esprimendo in tal senso il più alto livello di temporaneità. In tal senso sono reversibili le costruzioni che:
- sono assemblate a secco, senza utilizzo di leganti;
 - possiedono un attacco a terra poco invasivo, cioè con fondazioni poco profonde e non eccessivamente ancorate;
 - sono costruite con materiali e sistemi ecocompatibili o riciclabili;
 - è nota la procedura di montaggio e di smontaggio.
- d. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto e) ed alla presentazione di uno studio di prefattibilità ambientale avente i contenuti di cui alla Legge n°109/94.
- e. Tali aree sono soggette inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:
- sistemazione dei lati lungo tutti i confini e le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere sono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dal proprietario e a scelta dall'amministrazione comunale;
 - previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera zona da destinare a verde (all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente);
 - separazione dalle zone destinate a parcheggio delle aree destinate a deposito e movimentazione delle merci e impermeabilizzazione delle stesse con rete separata e adeguata di raccolta delle acque.
- f. le possibilità insediative offerte dal presente articolo sono da considerarsi strettamente legate allo svolgimento delle esistenti attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti - funzione legata alla commercializzazione -, o funzionali ad attività di rottamazione. In tal senso, la cessazione di tali attività comporta il venir meno della necessità derivante dal dover far fronte a esigenze contingenti e conseguentemente la perdita del requisito di temporaneità delle strutture realizzate che dovranno in tal caso essere rimosse.

Art. 59: Zona "D1.b" – Insediamenti produttivi di recente formazione

1. Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate.
2. In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in Zona D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	Mq. 1.000
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,65 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	- 10,50 ml - nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50
Numero dei piani fuori terra	Nf	2
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5 , aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

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 P.R.G., 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; U3; U4; U5; S5 limitatamente a palestre palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate; T3.
7. Nell'ambito della *Se* consentita, è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie *Se* non superiore a mq. 150.

Art. 60: Zona "D2" - Insediamenti commerciali e direzionali esistenti

1. Il P.R.G. individua e norma con le zone D2 le aree già destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive e ad attrezzature collettive e private, sia esistenti che di nuova formazione.
2. Nelle Zone D2 sono ammessi i seguenti usi: U1; U2; U4; S2; S3; S5; S6; S7; S10; T3.
3. Nelle Zone D2 le attività possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 30% di quella totale.
4. Di norma l'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, tra Comune e proprietari delle aree interessate nella quale sono definiti e disciplinati i seguenti elementi sulla base di proposte unitarie dei privati:
 - a. le caratteristiche tipologiche dell'intervento
 - b. l'assunzione a cura e spese, da parte del titolare del permesso di costruire, della realizzazione in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli artt. 5 e 10 della Legge 10/77.

5. Per nuovi insediamenti commerciali l'attività edificatoria nella sottozona D2 deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	Mq. 700
Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,33 mq/mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,85
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	12,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	4
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

6. L'intervento deve prevedere una superficie a parcheggi superiore al 40% della superficie fondiaria interessata dallo stesso, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica ed urbanistica. La restante parte della superficie fondiaria non occupata dall'edificio dovrà rispondere a tutti i requisiti più volte richiamati per le esigenze di arredo urbano e ambientale.

Art. 61: Zona "D3" - Insediamenti turistico - ricettivi e alberghieri

13. Le zone "D"3 sono destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive e ad attrezzature collettive e private.
14. Specificatamente le attività ammesse sono: R1; R3; R5; R7; U2; U4; S2; S4; S5; S10.
15. L'attività edificatoria nella sottozona "D"3 deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	Mq. 700
Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,33 mq/mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,85
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	15,00 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	4
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

16. La superficie fondiaria massima non può superare il 50% della superficie territoriale ed il restante 50% deve essere destinato ad opere di urbanizzazione primaria.

CAPO VI°- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - Zone agricole del territorio rurale

Art. 62: Zone "E"- Definizioni e obiettivi

1. Obiettivo specifico del P.R.G. è la difesa attiva del patrimonio agricolo, inteso come sistema conglobante le risorse naturali, il patrimonio edilizio esistente, il patrimonio ambientale, il patrimonio di forza lavoro e produttivo. Conseguentemente viene tutelata e valorizzata la nozione del territorio agricolo quale fattore di produzione, e quella del territorio come risorsa da

non dissipare.

2. A tal fine il P.R.G. 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.
3. Nelle tavole di P.R.G. in scala 1:4.000 il territorio agricolo è suddiviso in sottozone sulla base delle caratteristiche paesaggistiche, delle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato. In particolare, sono delimitate le seguenti zone agricole:
 - Zona E1 - Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale
 - E1.a - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
 - E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico
 - Zona E2 - Produzione agricola
 - Zona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato
 - Zona E4 - Aree agricole per il riordino degli insediamenti
 - Zona E5 - Aree agricole di supporto e concentrazione

Art. 63 : Norme generali per le Zone “E”

1. Per le Zone “E” si applicano in generale le norme della LR 18/83 nel testo vigente di cui agli artt. 70, 71, 72, 73, 74, con le ulteriori specificazioni dettate dalle presenti norme.
2. In tutte le Zone “E” valgono le seguenti norme sulle distanze
 - Distanza minima dai confini = ml. 5
 - Distanza minima dalla viabilità = ml. 20 con eccezione delle strade comunali vicinali e interpoderali per le quali la distanza è ridotta a ml. 5
 - Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e ad allevamenti di cui all’art. 72 della LR 18/83 nel testo vigente:
 - Distanza minima dai confini = ml. 10
 - Distanza minima dalla viabilità = ml. 20
 - Distanza tra fabbricati > di ml. 20
 - Distacchi da cigli stradali come da DM 1 aprile 1968 n° 1044.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona "E" è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria. L'A.I. può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:
 - le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
 - le singole parti facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.
8. 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.
9. Nell'applicazione delle presenti norme – ai sensi dell'art. 1 punto 1 della LR n°12/1999 - non sono da considerarsi manufatti connessi alla conduzione del fondo i locali destinati a fonda-co, cantina, garage, ripostiglio, sgombero, pluriuso, ecc.
10. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.
11. In considerazione del fatto che ai sensi degli articoli 1, comma 4, della legge 1991 e 12, comma 1, del d.lgs. 387/2003 l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile sono dichiarate di pubblico interesse e pubblica utilità e le opere relative sono dichiarate indifferibili ed urgenti, in aree classificate agricole dagli strumenti urbanistici possono essere realizzati senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso dei siti di ubicazione dei medesimi impianti per la produzione di energia che utilizzano fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili. Nel territorio Comunale di Notaresco, detti impianti possono essere localizzati in tutte le zone agricole ad eccezione delle zone sottoposte a vincolo e/o identificate come Zone E1 nelle quali sono ammessi solo gli impianti di cui al comma 15 dell'art.6 delle presenti NTA. Ai sensi dell'art. 52 del decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504, gli impianti fotovoltaici di potenza non superiore a 20 kW sono considerati impianti non industriali e conseguentemente non sono soggetti alla verifica ambientale di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 come modificato ed integrato dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 settembre 1999, sempre che non siano da ubicarsi in aree protette.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, per fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili si intende: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas). In particolare, per biomasse si intende: la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani

Le disposizioni del presente comma si applicano anche alla costruzione e all'esercizio di centrali ibride, inclusi gli impianti operanti in co-combustione, di potenza termica inferiore a 300 MW, qualora il produttore fornisca documentazione atta a dimostrare che la producibilità imputabile, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera g), per il quinquennio successivo alla data prevista di entrata in esercizio dell'impianto sia superiore al 50% della producibilità complessiva di energia elettrica della centrale.

Ai sensi del comma 7 dell'art.12 del d.lgs. 387/2003, nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14.
12. Tutti gli interventi ammessi nelle zone agricole sono subordinati alla condizione che il proponente abbia una superficie pari Ha 1, qualora imprenditore agricolo a titolo principale, e Ha 3 negli altri casi, ad eccezione dei casi in cui altrimenti espressamente previsto dalle presenti norme.

Art. 64: Interventi e soggetti attuatori

1. Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del P.R.G. in scala 1:4.000 e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:
 - le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 Codice Civile, 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.
4. Al fine di promuovere la produzione tipica agricola e ortofrutticola e la trasformazione vinicola D.O.C. presente sul territorio, è consentito realizzare o potenziare strutture finalizzate anche alla esposizione e degustazione del prodotto finito. Gli interventi dovranno essere definiti da apposite "Schede di Attuazione" (SAP) redatte dai proponenti e la loro realizzazione è subordinata all'approvazione delle SAP da parte del Consiglio Comunale. In tal caso gli interventi si attuano tramite intervento diretto regolato dalle SAP che costituiranno prescrizioni speciali ma non determinano Variante.

Art. 65: Nuove costruzioni rurali

1. L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Unicamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per le altre figure elencate al comma 40 dell'art. 70 della LR n° 18/83 nel testo vigente sono ammessi, pertanto, nuovi interventi edificatori insistenti su superficie minima aziendale pari ad 1 ettaro ed unicamente per la realizzazione di:
 - a) residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della LR n° 18/83 nel testo vigente, impegnati nella conduzione del fondo;
 - b) manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
 - c) impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente, 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.Le suddette esigenze dovranno essere dimostrate sulla base di un programma aziendale – PMA - di miglioramento agricolo, così come disciplinato dal PTP.
2. L'edificazione di cui al punto precedente va riferita all'intera superficie aziendale, anche se non in corpo unico, ed è comunque limitata ad un unico permesso di costruire per un unico

- fabbricato rurale al quale va asservita l'intera estensione della superficie aziendale.
3. E' altresì ammessa la possibilità di edificare una residenza rurale a soggetti che non possiedono i requisiti di cui al precedente punto 1 solo se proprietari di una superficie aziendale in unica soluzione di tre ettari.
 4. L'alienazione di un fabbricato rurale realizzato dopo la data di adozione del P.T.P. (18 dicembre 1998) da un imprenditore agricolo ad un soggetto senza tale requisito è ammissibile solo se la stessa non produca frazionamenti aziendali, il fabbricato insista su un'azienda di superficie pari o superiore a 3 ettari in unica soluzione e la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato ad un programma di sviluppo aziendale. In tal caso vi è l'obbligo da parte del nuovo proprietario della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
 5. Nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo l'adozione del P.T.P. devono necessariamente conformarsi alla normativa di quest'ultimo. Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.
 6. 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 PMA, la necessità di utilizzo di almeno 160 giorni lavorativi annui per ogni unità abitativa.
 7. L'altezza massima degli edifici per abitazioni rurali non potrà essere superiore a ml. 7,50 e, gli edifici stessi, sviluppati su un massimo 2 di piani fuori terra.
 8. La realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 (anne ssi) e degli impianti produttivi agricoli e zootecnici e degli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale sarà consentita nei limiti massimi rispettivamente di mq. 150 e di mq. 75 di superficie utile per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale, nel rispetto degli altri indici previsti dagli artt. 71 e 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente. E' esclusa da tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali.
 9. Non é soggetta al rispetto delle superfici minime, fermo restante la superficie minima aziendale prevista dalla vigente LR 18/83, la costruzione di annessi per le aziende che esercitano l'attività di coltivazione in serra, di allevamento di ovi-caprini o di animali minori, quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo vendibile dell'azienda.
 10. Nelle aree di produzione agricola, come individuate e perimetrare dal P.R.G. , la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 3 ettari.
 11. Per i manufatti a servizio della produzione agricola, compresi quelli per l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti si applicano i parametri di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 nel testo vigente.
 12. In queste aree non saranno ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo.
 13. 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.
 14. Il rilascio dei permessi di costruire 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 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.

15. Il programma, che ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni, potrà essere modificato a scadenze triennali, dovrà contenere i seguenti elementi di valutazione:
- a. descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - b. descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o connesse, nonché degli interventi per la tutela dell'ambiente previsti;
 - c. descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le conduzioni di vita e produttive dell'imprenditore nonché al potenziamento delle strutture produttive;
 - d. individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati ad essi, con riferimento alle unità minime di cui al comma 4;
 - e. individuazione dei fabbricati esistenti nell'azienda ritenuti non più necessari ed idonei con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
 - f. apposito atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente sul Pubblico Registro Immobiliare, che stabilisca l'obbligo del concessionario a:
 - o effettuare gli interventi sul fondo previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è richiesta la nuova edificazione;
 - o non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti necessarie alla conduzione del fondo per il periodo di validità del programma;
 - o non modificare, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare;
 - o non frazionare o alienare separatamente dalle costruzioni il fondo sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli interventi;
 - o realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze individuate degli edifici esistenti eventualmente non più utilizzabili per l'attività agricola.
16. L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio dei permessi di costruire.
17. 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. 66: 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;
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti del 10% delle superfici utili o del volume, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato.
3. Onde favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita

la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. 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. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. 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° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso un aumento del volume esistente entro i limiti di mc. 800. Tale incremento non può in nessun caso essere utilizzato in aggiunta alla possibilità di cui al comma 1 del presente articolo. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). 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. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
 - b. Agriturismo e attività connesse
 - c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
 - d. Residenziale- turistico
 - e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
 - f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
 - g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli
4. Per gli edifici classificati dal P.R.G. come "Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale" e dal P.T.P. come "Manufatti di interesse storico, artistico e documentario" o come "emergenze percettive", ai sensi degli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del PTP, non sono consentiti aumenti della volumetria.

Art. 67: Strumenti di attuazione nelle zone "E"

1. Il P.R.G., attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:
 - interventi soggetti a denuncia di inizio attività o autorizzazione
 - interventi soggetti a permesso di costruire, oneroso o gratuito
 - interventi subordinati ad approvazione di Programma di Miglioramento Aziendale –PMA
 - interventi regolamentati da Atti di impegno
 - Intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento Aziendale

Art. 68: Intervento edilizio diretto - PMA – Atti d'impegno

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.
 4. Il permesso di costruire rilasciato in zona agricola sarà in ogni caso assoggettato 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.
 5. 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.
 6. 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;
 7. In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
 - a. l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
 - b. le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata.

Art. 69: Potenzialità edificatoria in zona “E”

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. Per i parametri insediativi in tutte le zone “E” il P.R.G. rinvia alle norme del titolo VII della LR 18/83 nel testo vigente.
3. L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico - edilizi all'atto della concessione edilizia. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

Art. 70: Modalità di intervento edilizio in zona “E”

1. Fatte salve le disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela anche diversi da quelli prescritti dal P.R.G., gli interventi previsti e regolamentati nelle zone “E” sono i seguenti:
 - nuova costruzione di abitazioni necessarie per la conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 4 LR n°12/79;
 - costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo ex art. 71 LR 18/83 nel testo vigente;
 - realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;

- impianti produttivi realizzati ai sensi dell'art. 72 LR. 18/83 nel testo vigente;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e ambientale):
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro scientifico
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia di tipo "a"
 - ristrutturazione edilizia di tipo b e/o ampliamento, con aumento di Se nei termini prescritti dalle presenti norme
 - demolizione di parti di edifici fatiscenti privi di valore storico - ambientale, da eseguire sulla base della documentazione tecnica che attesti le effettive condizioni statiche e igieniche, con sistemazione finale dell'area dal punto di vista funzionale e ambientale
 - demolizione senza ricostruzione, con sistemazione finale dell'area di sedime dal punto di vista funzionale e ambientale
 - demolizione e ricostruzione di edifici; la ricostruzione può avvenire in situ fino alla Se dell'edificio preesistente; in caso contrario verranno applicati i parametri urbanistico-edilizi delle presenti Norme
2. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi attraverso interventi sui fabbricati esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.
3. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovra - ordinati, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato quali:
- a. campi da tennis
 - b. piscine
 - c. campi da bocce
 - d. piccole attrezzature ricreative assimilabili
- a condizione 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. 71: Zona "E1" -Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale

1. Nelle tavole del P.R.G sono individuate con apposita campitura le sottozone omogenee E1 costituite dalle parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale.
2. In base alle specifiche valenze ambientali le zone "E"1 si articolano a loro volta nelle sottozone:
 - "E"1a. Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
 - "E"1b. Ambiti di valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico

Art. 72: Zona "E1.a" - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale

1. Il P.R.G. comprende nella Zona "E1.a" le aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo derivanti da leggi e pianificazioni di livello sovra-comunale (PPR; PTP; Legge "Galasso"; ecc.) che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni del Piano. Pertanto, l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto delle suddette norme.
2. Nelle suddette aree sono permessi le seguenti classi di intervento previste dalle norme del

P.R.P. :

- a. per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
 - b. per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.; 2.3; 2.4
 - c. per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
 - d. per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.T.P. : 4.1.c qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 4.1.d; 4.2; 4.4; 4.5; 4.6
 - e. per l'uso tecnologico: 6.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
3. In questi ambiti sono altresì consentiti, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, l'attività di difesa del suolo e la tutela dell'ambiente, nonché aviosuperfici e avioservice con particolare osservanza del divieto di impermeabilizzazione dei suoli e di modificazione dello stato dei luoghi se non finalizzata al risanamento e al restauro ambientale, oltretutto di qualsiasi intervento di trasformazione insediativa. 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.
 4. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge, secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.
 5. Nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.
 6. Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche:
 - a. è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde;
 - b. è consentito - con preventiva autorizzazione ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523 - la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, e di tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso, nonché l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA e la sezione di deflusso del fosso deve essere mantenuta integralmente.
 7. Le aree di cui al presente articolo concorrono alla determinazione della consistenza dell'unità minima aziendale di cui al precedente art. 65 commi 1 e 3, ma non esprimono alcuna potenzialità edificatoria.

Art. 73: Zona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

1. Sono le aree agricole che costituiscono il quadro paesaggistico dell'intero territorio comunale caratterizzato da specifici rapporti percettivi e dalla permanenza delle specifiche relazioni tra i nuclei antichi ed il territorio rurale le cui caratteristiche ambientali o paesaggistiche risultano di valore (reale o potenziale) elevato. Si tratta in particolare di aree caratterizzate dalla persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario, e da qualità percettiva per le quali il P.R.G. persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.
2. L'azione di tutela è orientata alla conservazione dei caratteri originari del territorio agricolo e delle visuali libere dei/dai borghi.
3. Sono pertanto espressamente vietati tutti gli interventi di trasformazione e gli usi riguardanti:
 - depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, comprese le discariche di rifiuti solidi urbani e di

- qualsiasi altro genere e classe;
 - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
 - la realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale;
 - nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/ 83 nel testo vigente;
 - allevamenti di tipo intensivo e relative strutture;
4. Nelle Zone E1.b è consentito:
- 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 nel testo vigente, 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;
 - la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;
 - la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
 - attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;
 - realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
 - la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti anche per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
 - 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. In tali aree sono consentite, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P. , le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. per le Zone A2:
- a. per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3; 1.5
 - b. per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.3; 2.4
 - c. per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
 - d. per l'uso turistico: 4.1.c; 4.2; 4.4; 4.5; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
 - e. per l'uso tecnologico: 6.3.
6. Gli interventi dovranno comunque garantire:
- la conservazione e il ripristino ove possibile della viabilità interpoderale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856 e dalla cartografia I.G.M. di primo impianto;
 - la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia poderale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati.

Art. 74: Zona “E2” - 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 P.R.G. 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 agro-alimentari e relativi impianti
 - allevamenti zootecnici di tipo intensivo
 - abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
 - strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
 - edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
 - spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
 - allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
 - bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
 - serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo
 - strutture ricettive agrituristiche.
4. E' inoltre ammessa in forma complementare all'attività agricola principale (pertanto non riconducibile agli allevamenti industriali) l'attività di allevamento di piccola dimensione:
- allevamenti bovini: fino a 30 capi
 - allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12t di peso vivo
 - allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
 - allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
5. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali.

Art. 75: Zona “E3” - Area 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 paesaggistica - 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 nel testo vigente.
4. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti organizzati su colture favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato.
5. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla sottozona E2 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 ml 20 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 floro-vivaismo;
 - attività di agriturismo (senza presenza di stalle per cavalli e altri animali).
 - gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona “E”;
 - la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.
6. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va

rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali.

Art. 76: Zona “E4” - Area 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 gli interstizi ed 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;
 - i relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
 - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali zone vengono attualmente confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - con la specifica finalità di valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano. L'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.
3. Le zone E4 fanno esplicito riferimento agli ambiti per il riordino, il completamento e l'espansione ex art. 18 N.T.A. del PTP.
4. In esse è prevista l'urbanizzazione differita – e pertanto non considerata nel dimensionamento del P.R.G. - da attuare previa Delibera del Consiglio Comunale, mediante Piani attuativi che prevedano prioritariamente l'insediamento di completamento organico delle aree parzialmente urbanizzate e di chiusura del disegno del margine dell'insediamento verso il territorio agricolo. Le attività proponibili all'interno di eventuali Piani attuativi dovranno essere complementari con i vicini insediamenti urbani o previste nelle aree edificabili contermini.
5. Fino alla formazione dei Piani attuativi le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla zona E3 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 ml 20 da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
 - usi ammessi:
 - usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
 - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona “E”;
 - la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

Art. 77: Zona “E5” - Area agricola di supporto e concentrazione

1. Si tratta di zone del territorio agricolo interessate dagli insediamenti rurali rilevati dagli studi propedeutici 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 E5 sono individuate dal P.R.G. in diretta correlazione con il reticolo viario originario su cui gli insediamenti rurali si appoggiano reidentificandolo. Apponendo vincoli di inedificabilità su molte parti del territorio comunale, infatti, il piano riduce la capacità edificatoria generale delle zone E1 e la concentra nella zona E5 con il duplice effetto di salvaguardia ambientale e di definizione degli insediamenti di supporto all'attività agricola.
3. Nelle Zone E5 non interessate dall'azione di tutela e valorizzazione del P.R.P. potranno altresì essere realizzate nuove costruzioni nei seguenti casi:
 - se l'intervento è riferito ad unità aziendali minime di un ettaro unitario. In tali casi si potrà concor-

- rere alla realizzazione massima di due unità abitative, oltre all'abitazione principale esistente, per ogni nucleo familiare già insediato all'interno della perimetrazione di zona alla data di adozione del P.R.G., per un massimo di mq. 150 di Se residenziale per ogni unità. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni per un massimo del 50% della volumetria esistente e comunque nel limite di mc. 800;
- per tutte le aree presenti all'interno delle perimetrazione di zona, su cui insistono edifici legittimamente autorizzati e realizzati per la conduzione dell'attività agricola, i cui lotti di riferimento sono inferiori ad 1 ettaro, e con un limite minimo di mq. 2.000, sarà possibile realizzare per ogni nucleo familiare una ulteriore unità abitativa per un massimo di mq. 150 di Se residenziale. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni fino al raggiungimento di mc. 800;
 - Per tutti i lotti liberi da costruzioni ricompresi all'interno delle perimetrazione di zona superiori ai mq. 1.500 e formati prima dell'adozione del P.R.G., utilizzati ai fini colturali da parte dei proprietari escludendo quindi qualsiasi forma di affitto del terreno stesso, è possibile intervenire con una nuova costruzione da destinare a prima abitazione per un massimo di mq. 150 di Se residenziale.
4. Nelle Zone E5 interessate dall'azione di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico in cui le trasformazioni necessitano di autorizzazione da parte del competente ufficio regionale, l'utilizzazione edificatoria dei suoli è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni dettate al Titolo VII della L.R. 18/83 nel testo vigente, con esclusione di quanto previsto dalla L.R. 12/99.
 5. Viene assegnata una capacità insediativa adeguatamente contenuta secondo i seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	Mq. 1.500 con fronte stradale minimo di ml.25
Rapporto di copertura	Rc	0,25 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	7,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	2
Distanza dai confini	Dc	ml. 5,00
Distanza dagli edifici esistenti		ml. 10,00
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

6. In tali aree sono ammessi solo interventi isolati con tipologia mono o bifamiliare.
7. L'edificabilità e le possibilità di intervento indicate al precedente comma 3 sono comunque riservate esclusivamente a soggetti che non siano in possesso di prima casa e 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 già esistente alla data di adozione del P.R.G., ma con esclusione di tutti i tipi di rapporti di lavori temporanei e stagionali.
8. Gli usi previsti sono: A4; U1 limitatamente alla residenza.
9. Le nuove residenze dovranno conservare la destinazione agricola del suolo e tutelare l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.
10. Le nuove costruzioni non potranno essere alienate prima di dieci anni dall'ottenimento dell'agibilità.
11. La superficie permeabile dovrà essere superiore all'80% dell'area di pertinenza del fabbricato.
12. All'interno delle Zone E5 non sono ammesse la realizzazioni di depositi e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

CAPO VII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F”. Zone de stinate a verde urbano**Art. 78: Zone “F” – Definizioni e obiettivi**

1. Sono individuate come Zone F le aree destinate alla conservazione e realizzazione di giardini, parchi urbani e di quartiere, attrezzature per il gioco, lo sport e ricreative in genere, di interesse comunale, territoriale e di quartiere, pubblico o privato.
2. Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:
 - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
 - da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche 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 F sono classificati nelle seguenti zone, con le relative simbologie:
 - F1 - Verde pubblico e sportivo
 - F1.a – Verde pubblico e sportivo esistente
 - F1.b – Verde pubblico e sportivo di progetto
 - F2 - Verde privato

Art. 79: Zona “F1” - Verde pubblico e sportivo

1. Le Zone F1 sono destinate alla realizzazione di giardini, alla sistemazione di aree di uso pubblico e 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 stipula di apposita convenzione che regolamenti la gestione e l'accesso al pubblico dei servizi e delle attrezzature previsti..
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.
4. Gli interventi di realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- sono regolati dai seguenti indici:

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0.05 mq/mq (per attrezzature scoperte)
Rapporto di copertura	Rc	0,01 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	4,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	1
Distanza dai confini	Dc	ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

5. Per le attrezzature sportive si applicano i seguenti indici:

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,10 mq/mq (per attrezzature scoperte)
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,25 mq/mq (per attrezzature coperte)
Rapporto di copertura	Rc	0,15 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	2
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

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

7. Gli usi previsti sono: R1; R3 limitatamente ai bar; R6; R8; S4; S5; T3.

8. Nelle sottozone F1a e F1b possono essere realizzate costruzioni per servizi igienici ed attività connesse alla destinazione d'uso della zona. Possono essere eventualmente cedute in uso aree per la realizzazione di costruzioni in precario destinate ad attrezzature di ristoro.

Art. 80: Zona "F2" - Verde privato

1. Le sottozone F2 riguardano aree private ove è vietata l'edificazione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e di incrementare l'attuale dotazione di verde e di alberature esistenti. Sono altresì zone a servizio degli edifici esistenti a-

venti 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

2. In queste zone sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti. Sono ammessi altresì percorsi carrabili e parcheggi privati di servizio alla residenza. I percorsi carrabili di servizio alla residenza debbono avere una larghezza inferiore a ml 3,50 e la superficie pavimentata con destinazione a parcheggio non può superare il 20% dell'area rimanente. L'indice per la realizzazione di manufatti accessori –comunque amovibili e/o precari- non può superare in ogni caso il valore di Utilizzazione territoriale $Ut = 0,01 \text{ mq/mq}$ ed il valore di rapporto di copertura $Rc = 0.2 \text{ mq/mq}$
3. 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.
4. 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 skate-board;
5. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi :
 - o manutenzione ordinaria
 - o manutenzione straordinaria
 - o ristrutturazione edilizia
 - o restauro e risanamento conservativo
6. Gli interventi di realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- sono regolati dai seguenti indici:

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0.05 mq/mq (per attrezzature scoperte)
Rapporto di copertura	Rc	0,05 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	4,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	1
Distanza dai confini	Dc	ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

7. La realizzazione degli interventi edilizi previsti nelle zone F2-Verde privato è ammessa se non comportano il taglio di piante secolari, o comunque, vincolate e la loro altezza massima deve essere pari a m. 2,50.

CAPO VIII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “G”. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Art. 81: Zona “G” – Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

1. Le Zone G sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale.
2. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - Zona G1 - Attrezzature ed impianti pubblici
 - o Zona G1.a - Attrezzature ed impianti pubblici esistenti
 - o Zona G1.b - Attrezzature ed impianti pubblici di progetto
 - Zona G2 - Attrezzature ed impianti tecnologici
3. Interventi nelle Zone G 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.
4. 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.
5. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento.
7. 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.
8. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.
9. In tali zone, i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano Se.

Art. 82: Zona “G1” – Attrezzature ed impianti pubblici

1. Gli interventi all'interno delle aree o negli edifici compresi nelle Zone G sono regolati dai seguenti indici e parametri salvo quanto stabilito per le specifiche attività:

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0.30 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,30 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml (salvo particolari esigenze funzionali)
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

2. Gli usi previsti sono: R3 limitatamente ai bar e ristoranti; R5; U4; S1; S2; S3; S6; S7; S8;

S10; T3.

3. Appositi simboli identificano le attrezzature esistenti.
4. Le aree cimiteriali sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposito simbolo. Le zone di rispetto cimiteriale ed i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e individuate nelle tavole di piano con apposito perimetro. 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. Sull'esistente sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia
5. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di zona.
6. Tutti gli interventi in Zona G1 devono prevedere una superficie a parcheggi superiore al 30% della superficie fondiaria interessata, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica ed urbanistica che rispetti il rapporto di contiguità e vicinanza dal luogo di intervento, evitando localizzazioni a distanze eccessive tra gli stessi.

Art. 83: Zona “G2”- Attrezzature tecnologiche

1. Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di P.R.G. in scala 1:4.000 e comprendono sia le attrezzature, private e pubbliche, esistenti e sia le aree destinate a nuova costruzione o espansione. Queste ultime, quando finalizzate alla costruzione 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 consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a mq. 150, nonché gli uffici necessari alla gestione, entrambi compresi nei limiti di Uf 0,15 mq/mq.
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; U4; U5.

CAPO IX° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “M”. Infrastrutture per la mobilità

Art. 84: Zone “M”: definizioni e obiettivi

1. Tali Zone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità, vale a dire:
 - M1 - Strade esistenti
 - M2 - Strade di progetto

- M2.a - da adeguare o potenziare
 - M2.b - di nuova previsione
 - M3 – Servizi alla mobilità
 - M4 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
 - M5 - Pista ciclopedonale
2. Negli elaborati di P.R.G. sono individuate graficamente le strade ed i nodi stradali. Tale indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Art.85: Norme generali per le Zone “M”

1. L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:
 - all'interno delle fasce di rispetto stradale, indicate dal P.R.G. o di norma vigenti;
 - per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.
2. 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.
3. Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono predestinate nelle tavole di P.R.G. salvo diverse disposizioni dettate dalle esigenze di progettazione esecutiva. Esse non possono avere una carreggiata veicolare e banchina laterale inferiore a ml. 6,00. Tale larghezza è riducibile a ml. 5,00 nel caso di strade ad una unica corsia di marcia.
4. Nelle aree pervenute a destinazione produttiva (industriale, artigianale e commerciale) non si possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale) inferiore a ml. 10. Tale larghezza è riducibile a ml. 8 solo nel caso di strade ad una unica direzione di marcia.
5. Per gli altri elementi valgono le seguenti dimensioni minime:
 - marciapiedi: larghezza m. 1,50;
 - piste ciclabili: larghezza m. 2,75;
 - passaggi pedonali: larghezza m. 3,00;
 - aiuole alberate: larghezza m. 2,50;
 - aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m. 3,50.
6. I tracciati di mobilità alternativa legati alla fruizione ciclabile in sede propria sono individuati dalle tavole di P.R.G. con apposita simbologia. I tracciati interni a spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere modificati e precisati in sede di progettazione di detti spazi. Le piste ciclabili devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati. Queste sistemazioni devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
7. 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 Comunale deve esprimere specifico parere.
8. 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.
9. 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 P.R.G., la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica alla P.R.G., a

- condizione che siano mantenuti i distacchi stradali minimi richiesti dalla normativa vigente.
10. Le fasce di rispetto stradale sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole del P.R.G. 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 e infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale, piazzole di sosta e stazioni per autoveicoli mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera consigliare. Tali stazioni di servizio devono essere situate ad una distanza reciproca di almeno ml. 1000.
 11. 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 del P.R.G., 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.
 12. Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del P.R.G. 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.
 13. 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 esistono fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 3,50 dall'asse stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.
 14. In sede di rilascio di permesso di costruire o di DIA per recinzioni è prescritta una distanza minima di m. 1,50 dalla recinzione al ciglio della pista ciclopeditone 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 ciclopeditone sia impedito da elementi oggettivi.
 15. Gli spazi di sosta o parcheggio indicati nelle planimetrie di P.R.G. rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e pertanto sono regolamentati dalle presenti norme. Comunque devono essere ubicati marginalmente alle sedi viarie e agli edifici. Altri spazi di sosta possono essere ricavati lungo la viabilità urbana in sede di progettazione esecutiva delle strade o di approntamento della segnaletica per quelle esistenti.
 16. Le localizzazioni degli impianti di distribuzione carburante sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente oltre quelle individuate nelle tavole di P.R.G.. L'intervento diretto si attua nel rispetto degli indici e parametri contenuti nel Piano carburanti vigente o dei Piani attuativi parte integrante del P.R.G.. Ogni attività edilizia è vincolata alla realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti.

CAPO X° - PERIMETRI

Art. 86: Aree con prescrizioni esecutive

1. Sono individuate nelle tavole di Piano in scala 1:4.000 le superfici territoriali delle aree soggette a prescrizioni esecutive –APE n° in cui vige no piani attuativi.

Art. 87 Ambiti soggetti a Progetto Unitario d’Intervento

1. Sono individuate nelle tavole di Piano in scala 1: 4.000 le superfici territoriali degli ambiti d’intervento d’iniziativa pubblica e privata soggette a Progetto Unitario d’Intervento entro i quali il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di Piani attuativi di cui all’art. 31. *Intervento Urbanistico Preventivo* delle presenti NTA.

Art. 88: Ambiti soggetti a Programmi Operativi

1. Il P.R.G. perimetra ambiti soggetti a programmi operativi identificati con la sigla APO.n al fine di operare trasformazioni urbanistiche ed edilizie mirate ad accrescere la competitività territoriale attraverso il coordinamento delle istanze imprenditoriali e degli Enti nell’ottica di un sviluppo sostenibile e realizzabile.
2. Gli APO individuano aree che per particolari condizioni territoriali sono vocate allo sviluppo economico e all’espansione degli insediamenti e per le quali il Piano pone le precondizioni utili al prodursi degli investimenti.
3. Negli ambiti di cui al punto precedente il Piano ricerca intese e proposte – anche con successivi specifici bandi d’evidenza pubblica - da e con soggetti privati e/o Enti Pubblici in modo da pervenire all’attuazione delle previsioni del P.R.G. attraverso specifici Accordi finalizzati alla realizzazione integrata di opere pubbliche e interventi privati.
4. Il P.R.G. prevede quattro tipi di Ambiti soggetti a programmi operativi, caratterizzati da diverse destinazioni d’uso e/o da rapporti percentuali di usi diversi. Essi sono come di seguito identificati:
 - *APO.1 : Ambiti per programmi operativi con destinazione residenziale*
 - *APO.2 : Ambiti per programmi operativi con destinazione terziaria*
 - *APO.3 : Ambiti per programmi operativi con destinazione artigianale e terziaria*
 - *APO.4 : Ambiti per programmi operativi con destinazione produttiva*
5. Il Piano riserva quote di superficie edificabile (Se) comprese all’interno del dimensionamento generale di piano da realizzare rispettivamente:
 - mq. 7.560 nelle APO.1
 - mq. 79.602 nelle APO..2
 - mq. 122.464 nelle APO.3
 - mq. 70.262 nelle APO.4
6. All’interno di ogni ambito potranno essere proposti da soggetti pubblici e privati più programmi operativi, entro cinque anni dalla data di approvazione definitiva del P.R.G. e nel rispetto degli indici e parametri previsti per ogni tipo di ambito dalle presenti norme.
7. L’attuazione delle previsioni di Piano per gli APO è in generale subordinata all’approvazione dei programmi operativi da parte del Consiglio Comunale.
8. In recepimento delle prescrizioni del Parere n° 44/2007 della Sezione Urbanistica Provinciale di Teramo, le Zone relative agli APO 2 - 3 - 4 individuati negli allegati 5 (parte) e 6 dello stesso parere e identificati nelle tavole di Piano con l’ulteriore sigla “B” sono da considerarsi

ambiti preferenziali per future espansioni industriali ed artigianali. Con ciò si intende che le suddette Zone conserveranno la destinazione d'uso agricola fino a quando l'Amministrazione Comunale, sulla base di documentate esigenze, previa dimostrazione dell'effettivo bisogno di nuove aree e mediante proposte di intervento redatte in forma di schede di dettaglio con previsioni esecutive, non procederà ad adottare specifiche varianti al P.R.G., ai sensi e secondo le procedure dell'art. 10 della L.R. 18/83 nel testo vigente, o ad attivare le procedure previste dall'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i.

9. I programmi operativi dovranno comunque avere i requisiti dei Piani Attuativi come definiti dalla LR 18/83 nel testo vigente e la loro approvazione è subordinata alla predisposizione da parte del Comune di Notaresco delle procedure e dei criteri per la valutazione tecnico-finanziaria dei programmi proposti - con particolare riferimento alla determinazione del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica da concedersi per le aree e della relativa quota da offrire al pubblico per la realizzazione di opere pubbliche - da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale (Regolamento per l'Attuazione dei Programmi Complessi di cui all'art. 31 comma 11). Coerentemente, i programmi operativi approvati assumono la denominazione di Programma Operativo e sono identificati con la sigla PO.n.
10. Il Comune, in caso di inerzia, potrà intervenire con strumenti propri degli Enti Locali per l'attuazione delle previsioni di P.R.G.
11. In caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione la Delibera di individuazione della superficie territoriale – St – oggetto di intervento dovrà contenere la dichiarazione di pubblica utilità e stabilire i tempi per l'attuazione dei Programmi Operativi.
12. L'attuale perimetrazione degli ambiti non costituisce vincolo urbanistico ai sensi della L. 1150/42.
13. Fino all'approvazione dei programmi le aree perimetrare conservano la destinazione di Zona E – Agricola in cui sono consentiti esclusivamente gli usi agricoli A1.
14. Il Piano recepisce i seguenti Programmi Negoziati di Intervento PN1

Art. 89 : APO.1 – Ambiti per programmi operativi a destinazione prevalente residenziale

1. Il P.R.G. perimetra un ambito del territorio vocato a trasformazioni finalizzate al nuovo impianto di insediamenti a carattere residenziale di complessivi mq. 54.000.
2. Entro tale perimetro identificato come APO. 1 le trasformazioni sono subordinate alla definizione di programmi operativi d'intervento da attuarsi mediante la formazione di piani particolareggiati con progettazione e intervento unitari (artt. 31 e 88 delle presenti norme).
3. Nella definizione degli strumenti attuativi gli interventi dovranno essere assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,20 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	7,50 ml (nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50)
Numero dei piani fuori terra	Nf	2
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

4. Almeno il 30 % dell'area d'intervento (St) deve essere destinata ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione delle sedi viarie.
5. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
6. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3.

Art. 90 : APO. 2 – Ambiti per programmi operativi con destinazione terziaria

1. Il P.R.G. perimetra ambiti del territorio vocati a trasformazioni finalizzate al nuovo impianto di insediamenti da destinarsi ad attività specializzate di carattere prevalentemente terziario. Tali ambiti sono individuati nelle località di Collemarino - Silvetta, Guardia-Vomano e Cordesco e si estendono su una superficie complessiva di mq. 360.000, di cui circa mq. 224.000 sottoposti alle prescrizioni dell'art. 88, comma 8.
2. Entro tali perimetri identificati come APO. 2 le trasformazioni sono subordinate alla definizione di programmi operativi d'intervento da attuarsi mediante la formazione di piani particolareggiati con progettazione e intervento unitari (artt. 31 e 88 delle presenti norme).
3. Nella definizione degli strumenti attuativi gli interventi dovranno essere assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie minima intervento	Sm	Mq. 5.000
Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	1/2 di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

4. Almeno il 40 % dell'area d'intervento (St) deve essere destinata ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione delle sedi viarie.
5. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
6. le attività ammesse sono: R1; R3; R5; R7; U1 limitatamente al 5% della Se prevista; U2; U4; S2; S3; S4; S5; S10; S6; S7; T3.
7. Nel caso in cui il programma operativo è finalizzato realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi è da applicarsi l'indice di Utilizzazione territoriale $Ut = 0,05$ mq/mq e non si applicano le disposizioni di cui al punto 5 del presente articolo.

Art. 91 : APO.3 – Ambiti per programmi operativi a destinazione artigianale e terziaria

1. Il P.R.G. perimetra ambiti del territorio vocati a trasformazioni finalizzate al nuovo impianto di insediamenti da destinarsi ad attività specializzate prevalentemente di carattere artigianale e terziario. Tali ambiti sono individuati nelle località di Collemarino-Silvetta e Tordino e si estendono su una superficie complessiva di mq. 400.000, di cui circa mq. 172.000 sottoposti alle prescrizioni dell'art. 88, comma 8.
2. Entro tali perimetri identificati come APO. 3 le trasformazioni sono subordinate alla definizione di programmi operativi d'intervento da attuarsi mediante la formazione di piani particolareggiati con progettazione e intervento unitari (artt. 31 e 88 delle presenti norme).
3. Nella definizione degli strumenti attuativi gli interventi dovranno essere assoggettati al rispetto di indici e parametri distinti tra gli ambiti ricadenti sul versante del fiume Tordino ed i rimanenti, come di seguito precisato:

Ambiti su versante TORDINO		
Superficie minima del programma	Sm	Mq. 5.000
Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,30 mq/mq (in caso di Lottizzazione)
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,75 mq/mq (in caso di Progetto Unitario di Intervento)
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	14,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	4
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

Altri Ambiti		
Superficie minima del programma	Sm	Mq. 5.000
Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,30 mq/mq (in caso di Lottizzazione)
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,50 mq/mq (in caso di Progetto Unitario di Intervento)
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml (in caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50)
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

4. Almeno il 15 % dell'area d'intervento (St) ad uso artigianale deve essere destinata ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione delle sedi viarie. Almeno l'80 % della Superficie edificabile (Se) ad uso commerciale e/o terziario deve essere destinata ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione delle sedi viarie.
5. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
6. Gli usi consentiti sono:
 - per gli insediamenti di carattere artigianale: U2 limitatamente al 30% della Se; U3; U4; U5; S5 limitatamente a palestre palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate; T3.
 - per gli insediamenti di carattere terziario: R1; R3; R5; R7; U1 limitatamente al 5% della Se prevista; U2; U4; S2; S3; S4; S5; S10; S6; S7; S9; T3.
7. Negli insediamenti di carattere artigianale per interventi su superfici fondiarie (Sf) superiori a 2.000 mq e nell'ambito della Se prevista, è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie Se non superiore a mq. 150.

Art. 92 : APO.4 – Ambiti per programmi operativi per insediamenti produttivi di nuovo impianto

1. Il P.R.G. perimetra ambiti del territorio vocati a trasformazioni finalizzate al nuovo impianto di insediamenti da destinarsi ad attività produttive. Tali ambiti sono individuati in località Collemarino-Silvetta, ad espansione della zona produttiva esistente, e si estendono su una superficie complessiva di mq. 230.000, di cui circa mq. 116.00 sottoposti alle prescrizioni dell'art.88, comma 8.
2. Entro tali perimetri identificati come APO. 4 le trasformazioni sono subordinate alla definizione di programmi operativi d'intervento da attuarsi mediante la formazione di piani particolareggiati con progettazione e intervento unitari (artt. 31 e 88 delle presenti norme).
3. Nella definizione degli strumenti attuativi gli interventi dovranno essere assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie minima del programma	Sm	Mq. 10.000
Indice di Utilizzazione territoriale	Ut	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml (nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml.13,50)
Numero dei piani fuori terra	Nf	3
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	ml. 10,00

4. Almeno il 15 % dell'area d'intervento (St) deve essere destinata ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione delle sedi varie.
5. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
6. Gli usi consentiti sono: U2 limitatamente al 30% della Se; U3; U4; U5; S5 limitatamente a palestre palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate; T3.
7. Per interventi su superfici fondiari (Sf) superiori a 2000 mq e nell'ambito della Se consentita, è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie Se non superiore a mq. 150.

Art. 93: Ambiti per Programmi strategici

1. Il P.R.G. individua ambiti entro i cui perimetri la pubblica Amministrazione intende predisporre programmi e progetti a matrice ambientale e paesistica mirati alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e culturali presenti. Tali Ambiti identificati con la sigla APS.n sono:
 - APS.1 – Parco S.Clemente
 - APS.2 – Parco della cultura rurale
 - APS.3 – Parco naturalistico dei calanchi
2. L'attuale perimetrazione degli ambiti non costituisce vincolo urbanistico ai sensi della L.1150/42.
3. All'interno degli ambiti di cui al punto 1 del presente articolo fino all'approvazione dei programmi di iniziativa pubblica sono consentiti esclusivamente gli usi agricoli A1.
4. In considerazione della rilevanza ambientale e paesaggistica delle aree individuate, le proposte di trasformazione dovranno essere sottoposte preventivamente alla valutazione della Settore Urbanistica della Provincia di Teramo.

Art. 94: Campeggi ed aree di sosta

1. Al fine della valorizzazione delle aree agricole, nelle tavole in scala 1: 4000 il P.R.G. individua all'interno delle zone E con apposita perimetrazione 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. Le superfici destinate all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta –con un minimo di 15.000 mq - vanno determinate nella misura del 33% dell'unità aziendale compresa nel perimetro di cui al presente articolo. Le aree già asservite per la realizzazione di abitazioni rurali non possono essere ulteriormente utilizzate nel computo della superficie edificabile per campeggi, a meno che l'abitazione stessa non sia ricompresa nel nuovo intervento alle condizioni del successivo comma 5 del presente articolo.
3. Gli insediamenti dovranno comunque rispettare i seguenti indici riferiti alle superfici destinate all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta:

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0.075 mq/mq
Rapporto di copertura	Rc	0,30 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	ml. 4,50
Numero dei piani fuori terra	Nf	1
Distanza dai confini	Dc	ml. 10,00
Distacco tra edifici	Df	ml. 10,00
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

4. 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.
5. Gli edifici esistenti non necessari alla conduzione del fondo possono essere utilizzati sia per i servizi di cui al comma 4 sia come unità abitative fisse. In entrambi i casi concorrono alla determinazione dei rispettivi indici e parametri.
6. I campeggi di cui al presente articolo, devono essere realizzati ed attrezzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR 16/04.
7. Gli usi consentiti sono: R3 limitatamente a bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici; R4.

TITOLO V° - NORME FINALI

CAPO I° - VINCOLI E LIMITAZIONI

Art. 95 : Prescrizioni e vincoli territoriali diversi

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRG, hanno efficacia vincoli e limitazioni alla edificabilità apposti dagli enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per, depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovra-ordinate (PPR, PTP, ecc.).
2. In considerazione del fatto che ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20.03.2003 il territorio del comun e di Notaresco è stato ricompreso nelle zone classificate sismiche, tutti gli interventi edilizi nel territorio comunale sono comunque subordinati al rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dei rischi sismici e idrogeologici, ed in particolare:
 - o del D.M. 11.03.1988 e della Circolare esplicativa 24.09.1988 n°30483, la quale prescrive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio prima di ogni nuova edificazione;
 - o delle norme previste dalla Legge 02.02.1974 n°64 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e del D.M. 16.01.1996, con particolare riguardo alle limitazioni dell'altezza massima degli edifici in funzione del tipo di murature e della larghezza stradale e delle attenzioni prescritte dalla relazione geologica facente parte degli elaborati di variante.
3. In recepimento dei parere 12113/2009 del Corpo Forestale dello Stato si richiama quanto prescritto:
 - o dall'art. 9 della L.R. 24/86 in relazione alla tutela di piante disposte in gruppi e filari al di fuori degli agglomerati urbani;
 - o dall'art.7 della L.R. 45/79 e s.m. per quanto attiene all'obbligo di rinverdimento delle parti di terreno danneggiate da movimenti di terreno a fini edilizi;
 - o dagli artt. 79 ed 80 della L.R. 18/83, con particolare riferimento al divieto di trasformazione urbanistica nelle zone boscate esposte a dissesto, pericolo di frane, ecc.

Art. 96 : Emergenze architettoniche e percettive

1. Ai sensi dell'art. 78 LR 18/83 e del PTP sono individuati nelle tavole di piano ed in particolare nella tavola "C3" particolari emergenze percettive e architettoniche di carattere monumentale e storico architettonico, nonché i complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico-testimoniale.
2. Appartengono a quest'ultima categoria i vecchi casali sparsi nel territorio rurale per i quali valgono le prescrizioni di cui al Titolo IV – capo II° delle presenti norme.
3. Per le emergenze percettive valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.P. In particolare, per quanto riguarda il sistema dei crinali il P.R.G. precisa cartograficamente due sistemi di crinali ortogonali, di cui:
 - o il primo, coincidente con l'asse principale di Notaresco capoluogo sud-nord, quasi totalmente insediato e pertanto assunto come riferimento riconoscibile per le nuove trasformazioni urbanistiche, nel rispetto delle norme di salvaguardia e tutela vigenti.

- Il secondo rappresentato dalla cresta del sistema collinare est-ovest all'estremo nord del territorio comunale, rimasto quasi completamente libero da insediamenti, sul quale non si prevedono né nuovi insediamenti, né nuova viabilità extra-urbana. Al fine di conservare il profilo del crinale individuato integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere, le costruzioni eventualmente ammesse dovranno essere realizzate nel rispetto dell'andamento plano-altimetrico del terreno nello stato ante-operam e localizzati a distanza non inferiore a ml. 50 dalla linea di crinale ed a quota di spiccatto inferiore di almeno ml. 7,50 dalla quota altimetrica del crinale.

Art. 97 : Vincolo archeologico

1. Il P.R.G. identifica nella tavola C3 aree e manufatti sottoposti a vincolo archeologico dove sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie Zone dal P.R.G., previa autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo - Chieti di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, nonché le variazioni oltre i cm. 30 dell'attuale piano di campagna a fini di coltivazione .
2. Poiché tali beni non sono direttamente valutabili a vista, ma necessitano di specifiche indagini conoscitive (scavi), l'attuazione degli interventi nelle aree interessate da beni archeologici, per un raggio di ml. 50 dal centro del bene stesso, è subordinata a specifico parere della competente Sovrintendenza. Analogo limite di rispetto dal perimetro è comunque prescritto per le aree archeologiche non comprese nelle aree di attenzione archeologica.

Art. 98 : Vincolo Idrogeologico

1. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23 – R.D. 1126/26) sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal P.R.G., previo specifico parere dell'Ispettorato dipartimentale Agricoltura e Foreste di Teramo, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.
2. Qualsiasi trasformazione del territorio e qualsiasi intervento in genere che interferisca con corsi d'acqua, devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione di competenza ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523, fermo restando quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Regionale d'Abruzzo 30.11.1999 n° 140/16, riguardante il Piano straordinario per la rimozione delle situazioni di rischio idrogeologico elevato nell'ambito di bacini idrografici di rilievo regionale ai sensi della Legge 03.08.1998 n°267 e facendo salvo, comunque, quanto stabilito dall'art. 80 della L.R. 18/83 nel testo vigente.
3. Il P.R.G. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal P.T.P. in merito agli Ambiti di rischio geologico ed idrogeologico (art.6 delle NTA del P.T.P.) e agli Ambiti di Attenzione Idrogeologica (artt. 7 e 8 delle NTA del P.T.P.) precisando i relativi perimetri sulla base degli studi e delle indagini effettuate.
4. In recepimento di tutte le prescrizioni dettate dai sopra richiamati strumenti normativi, in tutte le aree sottoposte a vincolo geologico e idrogeologico, individuate nell'apposito elaborato di P.R.G. Tav. C.4- Carta dei Vincoli di Tutela Ambientale, al fine di garantire un'adeguata tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, oltre che tutte le limitazioni imposte dagli strumenti di livello sovracomunale, è comunque vietato:
 - lo scarico libero 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 nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - 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 singole 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 di inerti;
- 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. 99 : Rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto cimiteriale i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito.
2. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
3. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di zona.

Art. 100 : Fascia di rispetto extraurbana

1. 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. 101 : Vincoli del P.R.P.

1. Il P.R.G. recepisce all'interno delle norme per le zone "E" il complesso delle prescrizioni finalizzate alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A) Conservazione" del Piano Regionale Paesistico, precisandone le perimetrazioni nelle tavole dell'uso del suolo (C2) in scala 1:4000, sulla base dell'analisi dell'effettivo stato dei luoghi e dei processi di trasformazione attuatisi nel territorio, nel rispetto del parere n. 5831 del 09.02.2006 del Comitato Speciale dei Beni Ambientali della Regione Abruzzo.
2. Per le aree individuate dal P.R.P. come ambito C -Trasformazione condizionata, il P.R.G. 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. Il P.R.G., attualmente conserva l'uso agricolo in tali zone, ma li riserva a futura trasformazione per mezzo di specifici Programmi Operativi previsti dall'art. 88 delle presenti norme .

Art. 102 : Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA

1. Il P.R.G. recepisce le limitazioni imposte dal Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- relative alle aree a rischio esondazione con pericolosità media, elevata e molto elevata.
2. 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.
3. Fermo restando quanto prescritto ai precedenti punti del presente articolo, qualsiasi trasformazione del territorio e qualsiasi intervento in genere che interferisca con corsi d'acqua,

devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione di competenza ai sensi del T.U. 25.07.1904 n°523.

Art. 103 : Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –

1. Il P.R.G. 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.
2. Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono state precisate mediante apposito studio geomorfologico e riportate nella tavola dei vincoli “B3.e” in scala 1:10.000.
3. In attesa della conclusione dell’iter di formazione e approvazione del PAI, gli atti concessori per le attività di trasformazione del territorio previste dal P.R.G. relative alle aree di cui al punto 2 – se ammesse - sono subordinati alla presentazione di specifico studio di compatibilità idrogeologico ai sensi dell’allegato D delle Norme di attuazione del PAI, redatto da tecnico abilitato attestante l’effettivo stato di stabilità dei versanti interessati.
4. Gli Interventi che ricadono entro una distanza di ml.100 dalle scarpate individuate sulla carta di cui al precedente punto 2 – qualora ammessi – sono subordinati ad una relazione geomorfologica che evidenzia l’esatto rilievo delle scarpate e l’indicazione della fascia interna a monte della scarpata di ampiezza pari al doppio dell’altezza della scarpata stessa e della fascia a valle della scarpata di ampiezza pari all’altezza della scarpata stessa, così come previsto dall’art. 20 comma 2 delle norme di attuazione del PAI.

Art. 104 : Cave e torbiere

1. L’attività estrattiva e la coltivazione di cave e torbiere è consentita ed autorizzabile solo ed esclusivamente entro gli appositi perimetri riportati nelle tavole d’uso del suolo delimitati con linea a binario e, comunque, non ricadenti in ambiti di “interesse paesaggistico ed ambientale” o “agricole di rilevante interesse economico” del P.T.P. In questi ultimi casi le condizioni di ammissibilità vanno di volta in volta analizzate e sottoposte alla valutazione del Settore Urbanistico della Provincia di Teramo.
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 P.R.G.
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.

CAPO II°- NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 105 : Norme transitorie

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

Art. 106 : Norme finali

1. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del progetto di Variante al P.R.G., in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
2. Con l'entrata in vigore della presente Variante al P.R.G. sono abrogate le disposizioni degli strumenti precedenti ed ogni altra disposizione incompatibile.
3. Qualsiasi riferimento al P.R.G. contenuto nelle presenti norme è da riferirsi al Piano Regolatore Generale Comunale, come modificato dalla presente variante.

COMUNE DI NOTARESCO
PROVINCIA DI TERAMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Iter di approvazione

- ***Adozione Consiglio Comunale: DCC n°5 del 22.02.2008***
- ***Esame osservazioni Consiglio Comunale: DCC n°11 de l 22.05.2011***
- ***Parere art. 13 Legge 64/74 Servizio Genio Civile Regionale:***
- ***Conferenza di Servizi: 28.09.2009***
- ***Assenso A.S.L. di Teramo - Servizio di Igiene Pubblica: 28.09.2009***
- ***Assenso – Direzione Agricoltura: 28.09.2009***
- ***Parere Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici: 6009/2009***
- ***Parere Regione Abruzzo – Direzione Dipartimentale delle Foreste: 12113/2009***
- ***Parere Regione Abruzzo – Urbanistica e BB.AA.: 6647/2011 del 13.01.2011***
- ***Parere provvisorio Provincia di Teramo – S.U.P.: 48/2010***
- ***Approvazione definitiva Consiglio Comunale: D.C.C. n°14 del 09.08.2011***
- ***Parere su emendamenti Provincia di Teramo – S.U.P.: prot. 328269 del 24.20.2011***
- ***Recepimento parere Giunta Comunale.: D.G.C. n°116 del 16.11.2011***

*Il tecnico redattore
del Piano Regolatore Generale*

Dott. Arch. Marco D'Annuntiis

N°279 di iscrizione all'Albo
dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Teramo