

Comune di Civitavecchia

(Provincia di Pescara)



PIANO REGOLATORE GENERALE

PROGETTO DI PIANO

El.to **33**

Norme Tecniche di Attuazione

Adozione

Osservazioni

Approvazione

Redazione
Dott. Arch. Mario Mazzocca



mmastudio - STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
VIA TORRE ALTA, 1 - 65023 CARAMANICO TERME (PE) - Tel. 085/22252
Email: mmastudio@hotmail.com - C.F. MZZ MRA 61P12B722G - P.IVA 01210650683
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n.614

ARCHITETTO
Mario
MAZZOCCA
Albo A

Il Sindaco
Dott. Angelo Ciarfella

Il Segretario Comunale
Dr. Piergiorgio Di Lorenzo

Il Responsabile STC
Geom. Raffaele Di Blasio

NB - La presente stesura definitiva contempla le integrazioni normative introdotte a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo - Servizio del Genio Civile di Pescara - prot. n. RA/234251 del 16.09.2015.



PIANO REGOLATORE GENERALE_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I. DISCIPLINA GENERALE

Capo 1°. Disposizioni generali

Art. 1	Obiettivi del Piano	pg. 3
Art. 2	Azioni dell'Amministrazione Comunale	pg. 3
Art. 3	Contenuti e Campo di Applicazione del PRG	pg. 3
Art. 4	Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale	pg. 3
Art. 5	Modifica del PRG vigente	pg. 4
Art. 6	Possibilità di deroga alle norme del PRG	pg. 4
Art. 7	Edifici esistenti	pg. 4
Art. 8	Strade esistenti	pg. 4
Art. 9	Trasformazioni urbanistiche ed edilizie	pg. 5
Art. 10	Stato di fatto fisico e giuridico	pg. 5

TITOLO II. LINGUAGGIO DEL PIANO

Capo 1°. Termini Specifici Recepiti dal Piano Territoriale Provinciale

Art. 11	Ecologia	pg. 6
Art. 12	Principio Insediativo	pg. 6
Art. 13	Progetto del Suolo	pg. 6
Art. 14	Schema Direttore	pg. 6
Art. 15	Sistema	pg. 6
Art. 16	Parametri per il dimensionamento residenziale del piano	pg. 7
Art. 17	Criteri per la redazione dei Piani Attuativi	pg. 7
Art. 18	Capacità insediativa del Piano Regolatore Generale	pg. 7
Art. 19	Standard Urbanistici	pg. 7

Capo 2°. Parametri Urbanistici ed Edilizi

Art. 20	Superficie Edificata o Edificabile (Se)	pg. 8
Art. 21	Superficie Fondiaria (Sf)	pg. 8
Art. 22	Superficie Territoriale (St)	pg. 8
Art. 23	Volume Edificato o Edificabile (Ve)	pg. 8
Art. 24	Densità Insediativa Fondiaria (Df)	pg. 8
Art. 25	Densità Insediativa Territoriale (Dt)	pg. 8
Art. 26	Destinazioni d'Uso	pg. 9
Art. 27	Indici e Parametri	pg. 9
Art. 28	Distanze ed Altezze	pg. 12
Art. 29	Applicazione degli Indici Urbanistici e dei Distacchi	pg. 12
Art. 30	Opere di Urbanizzazione Primaria	pg. 13
Art. 31	Opere di Urbanizzazione Secondaria	pg. 13
Art. 32	Applicazione dei parametri urbanistici	pg. 13
Art. 33	Effetti dei parametri urbanistici	pg. 14
Art. 34	Standard residenziale per abitante	pg. 14

Capo 3°. Progetto del Suolo

Art. 35	Generalità	pg. 14
Art. 36	Permeabilità del suolo	pg. 14
Art. 37	Manufatti di sostegno delle terre	pg. 15
Art. 38	Sbancamenti, Scavi, Rinterri	pg. 15
Art. 39	Costruzioni interrato	pg. 15
Art. 40	Reti tecnologiche sotterranee	pg. 15
Art. 41	Fognature	pg. 15
Art. 42	Qualità dell'aria: limitazioni e compensazioni	pg. 16
Art. 43	Regimazione dei corsi d'acqua	pg. 16

TITOLO III. ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo 1°. Termini Specifici Recepiti dal Piano Territoriale Provinciale

Art. 44	Attuazione del P.R.G.	pg. 17
Art. 45	Intervento preventivo	pg. 17
Art. 46	Intervento diretto	pg. 17
Art. 47	Intervento sul patrimonio edilizio esistente	pg. 18
Art. 48	Parcheggi privati	pg. 20
Art. 49	Zone destinate alla viabilità	pg. 21
Art. 50	Disciplina area verde cortiliva	pg. 21

Capo 2°. Divisione del Territorio Comunale in Zone Omogenee

Art. 51	Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee	pg. 22
---------	--	--------

Capo 3°. Attività ammesse nelle diverse Zone Territoriali Omogenee

Art. 52	Carattere vincolante delle destinazioni d'uso	pg. 23
Art. 53	Attività commerciali	pg. 23
Art. 54	Attività di servizio complementari alla residenza	pg. 24
Art. 55	Attività ricreative, alberghiere e di ristoro	pg. 25

Capo 4°. Zone Residenziali

Art. 56	Zone residenziali	pg. 25
Art. 57	Zona 'A' Centro Storico	pg. 26





Art. 58	Modalità di presentazione dei progetti in zona 'A' Centro Storico	pg. 27
Art. 59	Elaborati da presentare per i progetti in zona 'A' Centro Storico	pg. 27
Art. 60	Zona 'B1' Residenziale di Ristrutturazione e Completamento	pg. 29
Art. 61	Zona 'B2' Residenziale di Ristrutturazione e Completamento	pg. 30
Art. 62	Zona 'B3' Residenziale di Completamento.....	pg. 31
Art. 63	Zona 'B4' Residenziale di Completamento.....	pg. 31
Art. 64	Zona 'B5' Verde Privato.....	pg. 32
Art. 65	Zona 'C1' Residenziale di Espansione Urbana.....	pg. 33
Art. 66	Zona 'C2' Residenziale di Espansione Periurbana.....	pg. 34
Capo 5°.	Zone Produttive nei settori del secondario	
Art. 67	Zone produttive	pg. 35
Art. 68	Zona 'D1' Attività produttive P.A.P.	pg. 36
Art. 69	Zona 'D2' Artigianale Commerciale	pg. 36
Art. 70	Norme transitorie per gli edifici esistenti di carattere artigianale-commerciale-industriale ...	pg. 36
Capo 6°.	Zone Agricole	
Art. 71	Zone territoriali omogenee di tipo 'E'	pg. 37
Art. 72	Soggetti interessati.....	pg. 38
Art. 73	Interventi nelle zone agricole.....	pg. 38
Capo 7°.	Zone di uso pubblico e di interesse generale.	
Art. 74	Zone territoriali omogenee di tipo 'F'	pg. 40
Art. 75	Zona 'F1' Attrezzature pubbliche e di interesse comune	pg. 41
Art. 76	Zona 'F2' Istruzione	pg. 41
Art. 77	Zona 'F3' Aree per il culto	pg. 41
Art. 78	Zona 'F4' Verde privato	pg. 42
Art. 79	Zona 'F5' Verde pubblico attrezzato	pg. 42
Art. 80	Zona 'F6' Turistica Residenziale	pg. 42
Art. 81	Zona 'F7' Attrezzature sportive	pg. 42
Art. 82	Zona 'F8' Parco fluviale	pg. 43
Art. 83	Zona 'F9' Parcheggi.....	pg. 43
Art. 84	Zona 'F10' Pista ciclabile	pg. 44
Capo 8°.	Zone a Vincolo o Destinazione Speciale.	
Art. 85	Zone territoriali omogenee a vincolo o destinazione speciale	pg. 44
Art. 86	Zona 'G1' Viabilità esistente	pg. 44
Art. 87	Zona 'G2' Stazioni di servizio e impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggio	pg. 45
Art. 88	Zona 'G3' Aree tecnologiche	pg. 45
Art. 89	Zona 'G4' Rispetto cimiteriale	pg. 45
Art. 90	Zona 'G5' Vincolo cimiteriale	pg. 46
Art. 91	Zona 'G6' Verde di rispetto stradale	pg. 46
Art. 92	Zona 'G7' Aree archeologiche	pg. 46
Art. 93	Zona 'G8' Vincolo idrogeologico	pg. 46
TITOLO IV.	ELEMENTI RECEPITI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO	
Capo 1°.	Sistema Ambientale	
Art. 94	Abachi ambientali del PTCP: 'Ambiente 2, le colline con sommità piatta'	pg. 47
Art. 95	Sub-sistema V3: 'Filtro ambientale' - Prestazione	pg. 47
Art. 96	V3.1: Filtro di permeabilità di primo livello	pg. 47
Art. 97	Elementi	pg. 47
Art. 98	V3.2: Filtro di permeabilità di secondo livello	pg. 49
Art. 99	Elementi	pg. 49
Art. 100	Caposaldo della Produzione agricola - Prestazioni	pg. 50
Art. 101	Caposaldo della Produzione agricola - Elementi	pg. 50
Capo 2°.	Schema Direttore della Strada dei due Parchi e previsioni del PRG	
Art. 102	Generalità	pg. 51
Art. 103	Definizioni e caratteri	pg. 52
Art. 104	Gli elementi del P.R.G. di connessione con la Strada dei due Parchi	pg. 52
TITOLO V.	NORME FINALI	
Capo 1°.	Norme finali e transitorie	
Art. 105	Utilizzazioni e asservimenti	pg. 53
Art. 106	Norma generale di perequazione	pg. 53
Art. 107	Misure di salvaguardia	pg. 53
Art. 108	Usi civici	pg. 53
ALLEGATI		
ALLEGATO 'A'	NOTE ESPLICATIVE - CORRISPONDENZA DEGLI ARTICOLI DELLE NTA FRA IL PRG PREVIGENTE ED IL NUOVO PRG	pg. 54
ALLEGATO 'B'	SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI AREE PER URBANIZZAZIONI (INTERVENTO PREVENTIVO E INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO)	pg. 56
ALLEGATO 'C'	SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANI DI CUI ALL'ART. 45 DELLE NTA, LETTERE A), C) ED E)	pg. 58
ALLEGATO 'D'	SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANI DI CUI ALL'ART. 45 DELLE NTA, LETTERE F), G) ED H)	pg. 61
ALLEGATO 'E'	SCHEMA DI NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANI DI CUI ALL'ART. 45 DELLE NTA, LETTERE F), G) ED H)	pg. 66





TITOLO I. DISCIPLINA GENERALE

Capo 1°. Disposizioni Generali

Articolo 1. Obiettivi del Piano.

1. Obiettivo del Piano Regolatore Generale del Comune di Civitaquana è la costruzione di un quadro di coerenze all'interno del quale l'Amministrazione Comunale definisce le politiche per il miglioramento della qualità e delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio comunale in sinergia ed in conformità con gli indirizzi del Piano Urbanistico.

Articolo 2. Azioni dell'Amministrazione Comunale.

1. Qualunque intervento, di iniziativa pubblica o privata, mirante alla modificazione del territorio anche in chiave conservativa, è subordinato alla definizione da parte dell'Amministrazione Comunale del quadro degli obiettivi da perseguire anche in funzione del controllo della loro qualità.

2. Il Comune di Civitaquana istituisce un luogo ove tutti i progetti presentati siano adeguatamente esposti nella loro interezza e possano essere facilmente consultati da ogni cittadino.

Articolo 3. Contenuti e campo di applicazione del PRG.

1. Il PRG di Civitaquana è stato elaborato ai sensi della L.U.R. del 12 aprile 1983, n.18 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Esso si applica all'intero territorio appartenente al Comune di Civitaquana. Per questo stesso territorio il PRG detta norme relative all'individuazione delle principali funzioni, alla trasformazione della struttura insediativa; alla disciplina dei modi e delle forme di utilizzazione del patrimonio ambientale; alla sua conoscenza, valorizzazione, tutela, recupero e progettazione.

Articolo 4. Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale.

1. Il P.R.G. del Comune di Civitaquana è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI

El.to 1 - Relazione Illustrativa Generale;

Tav. 2 - Inquadramento territoriale:

Scala 1:100.000;

Tav. 3 - Inquadramento comprensoriale:

Scala 1: 30.000;

Tav. 4 - Foto aerea del territorio:

Scala ibrida;

Tav. 5 - Carta della Vincolistica: Uso del Suolo:

Scala 1: 30.000;

Tav. 6 - Carta della Vincolistica: Vincolo Paesaggistico:

Scala 1: 30.000;

Tav. 7 - Carta della Vincolistica: Vincolo Idrogeologico:

Scala 1: 30.000;

Tav. 8 - Carta della Vincolistica: P.A.I.:

Scala 1: 30.000;

Tav. 9 - Carta della Vincolistica: Vincolo Archeologico:

Scala 1: 30.000;

Tav. 10 - Carta della Vincolistica: Compatibilità PRG/PTCP:

Scala 1: 30.000;

Tav. 11 - PRG previgente: Quadro d'Unione:

Scala 1: 30.000;

Tav. 12 - PRG previgente: QUADRANTE 'A': Capoluogo-Vicenne Alta

Scala 1: 5.000;

Tav. 13 - PRG previgente: QUADRANTE 'B': Colle Vertieri:

Scala 1: 5.000;

Tav. 14 - PRG previgente: QUADRANTE 'C': Androna:

Scala 1: 5.000;

Tav. 15 - PRG previgente: QUADRANTE 'D': Salaiano-Scurcola-Sterpara-Colle Plaie

Scala 1: 5.000;

Tav. 16 - PRG previgente: QUADRANTE 'E': Vicenne-Piano Scarpapa-Bauglione

Scala 1: 5.000;

Tav. 17 - PRG previgente: QUADRANTE 'F': Ginestre

Scala 1: 5.000;

PROGETTO

El.to 18 - Relazione Urbanistica: Proporzionamento e Verifica di Sostenibilità;

Tav. 19 - Zonizzazione: Quadrante 0 - Tavola Sinottica:

Scala 1: 5.000;

Tav. 20 - Zonizzazione: Quadrante 1 - Nord-Est:

Scala 1: 5.000;





Tav. 21 - Zonizzazione: Quadrante 2 - Ovest:	Scala 1: 5.000;
Tav. 22 - Zonizzazione: Quadrante 3 - Est:	Scala 1: 5.000;
Tav. 23 - Zonizzazione: Quadrante 4 - Sud-Ovest:	Scala 1: 5.000;
Tav. 24 - Zonizzazione: Quadrante 5 - Sud-Est:	Scala 1: 5.000;
Tav. 25 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 1 - Ginestre:	Scala 1: 2.000;
Tav. 26 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 2 - Bauglione:	Scala 1: 2.000;
Tav. 27 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 3 - Piano Scarpapa:	Scala 1: 2.000;
Tav. 28 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 4 - Vicenne:	Scala 1: 2.000;
Tav. 29 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 5 - Capoluogo-Vicenne Alta	Scala 1: 2.000;
Tav. 30 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 6 - Salaiano-Scurcola-Sterpara Colle Plaie:	Scala 1: 2.000;
Tav. 31 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 7 - Colle Vertieri:	Scala 1: 2.000;
Tav. 32 - Zonizzazione: SOTTOQUADRANTE 8 - Androna:	Scala 1: 2.000;
El.to 33 - Norme Tecniche di Attuazione.	

2. In caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti Norme Tecniche, prevalgono queste ultime. Nel caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di PRG, prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

Articolo 5. Modifica del P.R.G. vigente.

1. Il PRG vigente, formato e definitivamente approvato nei modi e termini di legge, si intende integrato e modificato dalle norme e dagli elaborati grafici del presente nuovo PRG.
2. Per le aree che risultano comprese in più di un elaborato grafico fanno testo le previsioni contenute nell'elaborato grafico in scala e denominazione minore; in caso di mancata corrispondenza fra norme di attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Articolo 6. Possibilità di deroga alle norme del PRG.

1. I poteri previsti dall'art.41 quater della Legge 17 agosto 1942, n.1150, nel testo in vigore, sono esercitati dal Sindaco con le procedure e nei limiti stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'art.64 della L.U.R. e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nello specifico, entro gg.30 (giorni trenta) dall'istanza, il Consiglio Comunale delibera in merito; nel caso in cui la deroga è ritenuta ammissibile, il Sindaco, nei 10 giorni successivi, richiede i nulla-osta del Consiglio Provinciale nonché, ove occorra, del Presidente della Giunta Regionale e delle Soprintendenze ai beni storico-artistici ed archeologici, che devono essere resi nel termine di 60 giorni; il Sindaco definisce la questione nei 30 giorni successivi.
3. La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi, comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del D.P.R. 18 aprile 1994, n.383 e quarto comma dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici.
4. Salvo il disposto del citato D.P.R. 18 aprile 1994, n.383, nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermi restando i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici.

Articolo 7. Edifici esistenti.

1. Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. ed eventualmente in contrasto con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

Articolo 8. Strade esistenti.

1. Le strade esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., sia pubbliche che private di uso pubblico, non possono essere destinate ad un uso diverso da quello attuale salvo accordo fra privati, Comune ed altri Enti eventualmente interessati.
2. Nel caso di nuovo assetto viario previsto dal P.R.G., le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione delle strade locali esistenti nelle zone di espansione, possono essere attuate soltanto attraverso il relativo Piano particolareggiato di esecuzione.





Articolo 9. Trasformazione urbanistica ed edilizia.

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.
2. La sola previsione del P.R.G. non conferisce, inoltre, la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le principali opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art.10, lettera d), a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali.

Articolo 10. Stato di fatto fisico e giuridico.

1. Gli elaborati del presente P.R.G. non legalizzano eventuali costruzioni, realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari o di progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi e/o giurisdizionali.





TITOLO II. LINGUAGGIO DEL PIANO

Capo 1°. Termini Specifici Recepiti dal Piano Territoriale Provinciale

Articolo 11. Ecologia.

1. Per 'ecologia' si intende una porzione di territorio ampia nella quale i caratteri fisici sono posti in relazione ad un insieme vasto di pratiche, di risorse e di problemi che riguardano l'abitare, il produrre, il muoversi e lo svago. Esse costituiscono lo strumento attraverso cui per specifiche parti il piano articola le proprie previsioni.
2. L'ecologia comprende più comuni e su di esse il piano territoriale della provincia di Pescara delinea i criteri e le strategie per il dimensionamento delle previsioni insediative di cui all'art. 7 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18, e successive modificazioni e integrazioni.
3. Il piano Territoriale riconosce le seguenti ecologie.
 - AREA COSTIERA;
 - AREA VESTINA;
 - AREA DEL CRINALE CENTRALE;
 - AREA PEDEMONTANA DEL GRAN SASSO;
 - AREA MONTANA DELLA MAJELLA;
 - AREA TREMONTI.
4. Il Comune di Civitaquana appartiene all'AREA VESTINA.

Articolo 12. Principio insediativo.

1. Per 'principio insediativo' si intende il modo nel quale edifici, manufatti, spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l'orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

Articolo 13. Progetto di suolo.

1. Per 'progetto di suolo' si intende l'insieme di opere ed interventi che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e d'uso pubblico e ne ridefiniscono il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo, consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti ed attrezzature in superficie ed in profondità.

Articolo 14. Schema Direttore.

1. Per 'schema direttore' si intende un insieme di indicazioni e prescrizioni riguardanti in primo luogo il progetto di suolo ma anche gli usi e i caratteri di un'area estesa eventualmente appartenente a differenti sistemi e sottosistemi ed interessata da programmi di trasformazione legati da unitarietà tematica.

Articolo 15. Sistema.

1. Per 'sistema' si intende un insieme di porzioni del territorio provinciale comprendenti spazi aperti ed edificati dotati di una comune identità e tra loro integrati, per i quali sono indicati specifici obiettivi in termini di ruolo e prestazioni e nei quali sono ospitati in modo prevalente determinate funzioni.
2. Il P.T.C.P. riconosce al progetto del Sistema Ambientale e del Sistema della Mobilità una funzione strutturante e preminente entro il territorio provinciale.
3. Ciascun sistema si articola in 'sub-sistemi' ed 'elementi'; in particolare gli elementi del sistema della mobilità sono costituiti da 'reti' e 'nodi'.





Articolo 16. Parametri per il dimensionamento residenziale dei piani.

1. Nel dimensionamento della capacità insediativa del P.R.G., gli abitanti convenzionali sono definiti secondo il parametro di mq. 30 di superficie edificabile/abitante, ovvero di 100 mc/ab.
2. Non rientra nel limite dimensionale il fabbisogno residenziale pregresso in rapporto agli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio esistente e sottoposti a interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato e quelli compresi nelle zone di completamento così come definite dal D.M. 1444/68, art. 2, lett. b).
3. Nel dimensionamento delle nuove zone di espansione residenziale il PRG non supera la quantità risultante dal rapporto di 100 mq di superficie territoriale per ogni nuovo vano previsto.

Articolo 17. Criteri per la redazione dei piani attuativi.

1. I piani attuativi in conformità ai contenuti di cui all'Art.19 della legge 12.4.1983 n° 18 e successive modificazioni e integrazioni, dovranno indicare:
 - a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale;
 - b) la delimitazione del piano;
 - c) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia per motivi d'interesse paesistico, storico-artistico e ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
 - d) gli spazi da destinare ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari, precisando la suddivisione delle aree in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la configurazione di quelli esistenti con le relative destinazioni d'uso e tipologie edilizie;
 - e) gli edifici esistenti e in progetto, nonché le aree per attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
 - f) la rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggio, con la precisazione dei principali dati plano-altimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana;
 - g) la progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti fognari, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
 - h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
 - i) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
 - j) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nei comparti di intervento e di quelle da espropriare e da vincolare;
 - k) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

Articolo 18. Capacità insediativa del Piano Regolatore Generale.

1. La capacità insediativa del Piano Regolatore è stata calcolata in relazione alla Superficie Edificabile e/o al Volume Edificabile massimo di tutte le aree libere o già impegnate da costruzioni, parzialmente o interamente destinate dal piano a residenza. Da essa si determina l'edificabilità ai fini residenziali del piano (dimensionamento residenziale) mediamente l'applicazione di indici di utilizzazione (U_t e U_f : mq/mq) o di fabbricabilità (I_t e I_f : mc/mq).
2. Tenuto conto di analisi puntuali sul patrimonio edilizio esistente, la capacità insediativa residenziale è stata determinata in funzione di:
 - a) fabbisogno abitativo pregresso (reale disponibilità di alloggi, coabitazioni, regime delle locazioni, sfratti case-parcheggio, istanze di edilizia residenziale pubblica, residenza connessa con gli insediamenti di attività produttive), ecc.;
 - b) ipotesi di sviluppo economico, demografico ed occupazione del Comune.

Articolo 19. Standard urbanistici.

1. Nella formazione del PRG e dei relativi Piani Attuativi sono considerati, in relazione agli abitanti residenti, alle attività esistenti ed alla capacità insediativa prevista, i valori massimi globali derivanti dai rapporti stabiliti dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, tra spazi ed insediamenti residenziali e produttivi e spazi per attrezzature e servizi pubblici.





2. La ripartizione tra le diverse destinazioni delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici è stata commisurata al relativo effettivo fabbisogno, assumendo come parametro di insediabilità il valore di 30 mq. Se/ab (ovvero 100 mc/ab) e rispettando le quantità globali di 12 mq/ab per i Comuni in quanto la popolazione residente è inferiore ai 1.500 abitanti.

Capo 2°. Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 20. Superficie edificata o edificabile (Se).

1. La Superficie edificata o edificabile rappresenta la somma delle superfici lorde interamente chiuse di tutti i piani di calpestio degli edifici.

2. Ai fini del calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) e dell'indice di Utilizzazione territoriale (Ut), sono escluse dal computo della Se le superfici non abitabili fuori ed entro terra (volumi tecnici, soffitte, cantine, autorimesse, portici) nonché le superfici dei corpi scala-ascensore, calcolate per ciascun piano nella loro proiezione orizzontale, ed altre destinazioni di servizio.

Articolo 21. Superficie fondiaria (Sf).

1. La Superficie fondiaria rappresenta la somma delle superfici dei lotti, comparti e zone destinate o asservite all'edificazione, escluse quelle destinate alle opere di urbanizzazione.

Articolo 22. Superficie territoriale (St).

1. Con riferimento ad una parte di territorio comunque definita, al Superficie territoriale ne rappresenta l'area complessiva.

2. Con riferimento alle zone destinate agli insediamenti, la Superficie territoriale rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della Superficie fondiaria (Sf), di quella destinata alle opere di urbanizzazione (primaria, secondaria e generale), nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, etc.) comprese nell'area medesima.

Articolo 23. Volume edificato o edificabile (Ve).

1. Il volume edificato o edificabile rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici.

2. Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiario (If) e dell'indice di fabbricazione territoriale (It), sono esclusi dal computo del Ve i volumi non abitabili fuori ed entro terra nonché i volumi dei gruppi scala-ascensore fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Articolo 24. Densità insediativa fondiaria (Df).

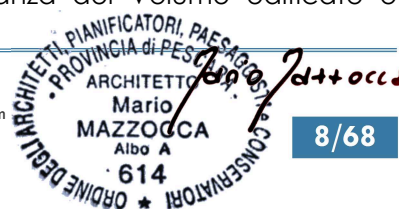
1. Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie fondiaria dell'insediamento (Sf).

2. Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla Superficie edificata o edificabile (Se), sulla base del parametro di 30 mq/ab, ovvero, un mancanza del Volume edificato o edificabile (Ve), sulla base del parametro di 100 mc/ab; tali valori convenzionali saranno utilizzati per il calcolo degli indici di cui appresso nonché degli standard urbanistici.

Articolo 25. Densità insediativa territoriale (Dt).

1. Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie territoriale dell'insediamento (St).

2. Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla Superficie edificata o edificabile (Se), sulla base del parametro di 30 mq/ab, ovvero, un mancanza del Volume edificato o





edificabile (Ve), sulla base del parametro di 100 mc/ab; tali valori convenzionali saranno utilizzati per il calcolo degli indici di cui appresso nonché degli standard urbanistici.

Articolo 26. Destinazioni d'uso.

1. Per 'destinazioni d'uso' s'intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.
2. Le eventuali variazioni delle destinazioni d'uso dovranno essere debitamente argomentate dai Comuni o dai soggetti proponenti ed in ogni caso dovranno essere verificati gli effetti sul territorio, in particolare sulla circolazione e sulle dotazioni di standards di parcheggi e verde pubblico.
3. Il cambio della destinazione d'uso è costituito dalla modificazione degli usi esistenti con altri usi consentiti. La variazione non è soggetta a concessione edilizia solo nei casi in cui la variazione d'uso non comporti interventi edilizi e/o di adeguamento in aumento degli standard urbanistici.

Articolo 27. Indici e parametri.

1. L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

1) ***S_t* = Superficie territoriale.**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone a destinazione pubblica, individuate graficamente dal P.R.G.,

2) ***S_f* = Superficie fondiaria.**

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria *I_f* e *U_f*) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale *S_t*, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria *S₁* e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria *S₂*.

3) ***S_m* = Superficie minima d'intervento.**

La superficie minima d'intervento (*S_m*) è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi e urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, sia per interventi diretti che per interventi preventivi di iniziative pubblica o private.

4) ***S₁* = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

La Superficie per opere di urbanizzazione primaria (*S₁*) comprende le aree destinate a:

- a) strade residenziali;
- b) spazio di sosta o parcheggio;
- c) aree di verde primario;
- d) fognature;
- e) rete idrica;
- f) rete distribuzione dell'energia elettrica;
- g) rete di illuminazione pubblica;
- h) quanto altro stabilito dall'art. 2 della L.R. 89/98.

5) ***S₂* = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

La Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (*S₂*) comprende le aree destinate a:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) verde pubblico attrezzato di quartiere;
- g) verde sportivo ed impianti relativi di quartiere;
- h) parcheggi pubblici di quartiere.

6) ***I_t* = Indice di fabbricabilità territoriale.**

Esprime il rapporto tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la superficie territoriale (*S_t*).





7) If = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il valore massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria ($If = V/S_f$ mc/mq).

8) Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

Esprime il rapporto tra il volume edificata (S_e) e la superficie territoriale (S_t).

9) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Esprime il rapporto tra la superficie edificata (S_e) e la superficie fondiaria (S_f).

10) Su = superficie Utile (mq).

Per Superficie utile (S_u) si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo le autorimesse, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termiche, elettriche, idriche e di condizionamento), le cantine ed i ripostigli realizzati al piano terra con altezza inferiore a m. 2,40. Restano comunque esclusi dal computo della S_u i porticati, i balconi e tutti i locali totalmente interrati.

11) Sa = Superficie utile abitabile (mq).

Per Superficie utile abitabile (S_a) si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sginci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) Sc = Superficie coperta.

Rappresenta la proiezione al suolo della massima superficie d'ingombro dell'edificio fuori terra e entro terra con esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili.

13) Rc = Rapporto di copertura.

Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta (S_c) e la Superficie fondiaria (S_f).

14) Lm = Lotto minimo (Lm).

Rappresenta la superficie minima consentita per un lotto edificabile.

15) Sp = Superficie permeabile (mq).

La Superficie permeabile (S_p) è data dalla superficie del lotto edificabile detratta la proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne di massimo ingombro dell'edificio fuori ed entro terra, nonché la parte pavimentata o comunque reso impermeabile alla penetrazione dell'acqua piovana nelle falde sotterranee (mq).

16) Ip = indice di permeabilità (%).

Esprime la percentuale della superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria.

17) Si = Superficie di inviluppo.

Per Superficie di inviluppo (S_i) si intende la superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitate l'area occupata dalla costruzione.

18) Ai = Area insediabile.

Corrisponde all'area di inviluppo ampliata, nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50, fermo rimanendo il rispetto delle distanze minime di zona. Tale area consente la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza necessità di variante di ubicazione (ai sensi dell'art. 2, comma 5°, Legge Regionale n. 52/89)

19) V = Volume di un edificio (mc).

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza al piano stesso, misurata da piano utile a piano utile ad eccezione dell'ultimo solaio e con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato; sono altresì escluse quelle inerenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare. Sono esclusi dal calcolo del volume le autorimesse, i servizi tecnici del fabbricato (centrali termiche, elettriche, idriche e di condizionamento), le cantine e i ripostigli, realizzati al piano terra con altezza inferiore a m. 2,40; sono altresì esclusi dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 50% ed altezza media dei locali non superiore a m. 2,40, i porticati o porzioni di essi, balconi, parapetti, cornicioni ed elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, vani scale, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.





Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

20) H_f = Altezza delle fronti di un edificio (mt).

Per Altezza delle fronti di un edificio (H_f) si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale e dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del verticale del tetto, sia che il sottotetto sia abitabile o meno. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale e dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete composta di elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 1,50 metri l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consentita di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno.

21) H = Altezza della costruzione (ml).

Per Altezza della costruzione (H) si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il paramento H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

22) p = numero dei piani fuori terra (unità).

Per 'numero di piani fuori terra' si intende il numero dei piani abitabili, compresi l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto se abitabile.

23) D_f = Distanza tra le fronti (ml).

Per Distanza tra le fronti (D_f) degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline simili. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente per la parte in cui si fronteggiano.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostre, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza. La distanza tra due costruzioni aventi pareti finestrate non può essere inferiore a mt. 10. Tale distanza non si osserva nel caso di sopraelevazione e/o ampliamento, quando sia interposta una strada di uso pubblico tra le costruzioni.

24) D_c/D_s = Distanza dai confini e dal filo stradale (ml).

Si intende per distanza dai confini o dal filo stradale la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà, o dal limite di zona nel caso trattasi di confine con zona a destinazione pubblica, non può essere inferiore a ml. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona a destinazione pubblica.

25) Applicabilità degli indici.

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.





Articolo 28. Distanze ed Altezze.

1) Distanze minime tra fabbricati.

Nel centro di vecchia formazione (zona A), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore architettonico o ambientale. Nelle altre zone del territorio è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml.10,00.

La prescrizione è applicabile anche quando una sola parete di quella fronteggianti in tutto o in parte sia finestrata.

Non si applica invece per le pareti o per la parte delle pareti non finestrate.

2) Distanze minime tra fabbricati e confini di proprietà.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni la distanza minima dal confine è pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml.5,00, ad eccezione delle costruzioni industriali e artigianali, per le quali la distanza minima è di ml.10,00.

Sono ammesse distanze inferiori fino alla costruzione a confine se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un apposito accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste una parete a confine o nel caso di intervento edilizio proceduto da uno studio planivolumetrico preventivo o da uno strumento urbanistico esecutivo.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza sul confine se preesiste un fabbricato la cui parete a confine non abbia finestre o in base a progetto unitario che preveda la realizzazione di costruzioni in aderenza.

Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste nei commi precedenti, i nuovi interventi devono soddisfare almeno le distanze dai confini riportate alla metà della propria altezza, con un minimo inderogabile di ml.5,00.

Nelle distanze non sono computabili i balconi e le scale a giorno.

Per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore della Variante 2002 del PRG le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta da i confini di proprietà e dagli edifici vicini, anche se con pareti finestrate purché vengano rispettate le distanze legali prescritte dal Codice Civile

Analogamente gli ampliamenti di edifici esistenti possono avvenire per non oltre 1/3 del lato prospiciente il confine a distanza inferiore a m.5,00, purché vengano rispettate le distanze legali previste dal Codice Civile.

3) Distanze dei fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti di edifici e con salvezza delle diverse prescrizioni di cui agli articoli successivi, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a ml.7,00
- ml. 6,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.10,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come sopra descritto, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente a tale altezza.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia proceduto da uno strumento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica che consideri un gruppo di edifici.

Articolo 29. Applicazione degli Indici Urbanistici e dei Distacchi.

1. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei piani attuativi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.





2. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piani esecutivi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.
3. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.
4. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, deve essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.
5. Nel caso di intervento diretto, la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

Articolo 30. Opere di urbanizzazione primaria.

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - a) le strade a servizio dell'insediamento;
 - b) le aree di sosta e di parcheggio (piazze, parcheggi, strade alberate);
 - c) le reti e gli impianti idrici, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
 - d) le reti e gli impianti di pubblica illuminazione.

Articolo 31. Opere di urbanizzazione secondaria.

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) i servizi di assistenza socio-sanitaria (asili nido, centri sanitari e assistenziali);
 - b) i servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori);
 - c) i servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
 - d) le aree piantumate d'uso pubblico, attrezzate e non (prati, giardini, parchi);
 - e) i servizi sportivi con impianti e non.

Articolo 32. Applicazione dei parametri urbanistici.

1. L'applicazione dei parametri urbanistici sinora descritti avverrà nel rispetto delle seguenti norme:
 - a) gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani esecutivi di attuazione del Piano Regolatore Generale, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme;
 - b) gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piani esecutivi. Nei casi di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione, il volume e/o superficie utile complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili, non deve risultare comunque superiore al volume e/o alla superficie di fabbricabilità territoriale e/o di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.
 - c) nel caso di approvazione di piani particolareggiati (o lottizzati) e di interventi diretti, l'area utilizzata per la applicazione dei parametri urbanistici deve essere esattamente definita in confini ed in superficie, in modo da escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni. Detta area inoltre dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice e non potrà subire modifiche di destinazione o suddivisioni interne mediante recinzioni diverse da quelle previste dal progetto approvato.
 - d) nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, a zone di rispetto o ad altre destinazioni d'uso indicate dal PRG.





Articolo 33. Effetti dei parametri urbanistici.

1. Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione del PRG.
2. Le modifiche della proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.
3. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrato della possibilità edificatoria prevista dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude - salvo i casi di ricostruzione e restauro - il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.
4. Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengano detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Articolo 34. Standard residenziale per abitante.

1. Il presente PRG è dimensionato secondo uno 'standard' di mq. 30,00 di superficie utile residenziale e/o di mc. 100,00 di volume residenziale per abitante, giusto quanto previsto dall'art.3 del D.M. 2 aprile 1968.
2. Pertanto, negli interventi urbanistici preventivi, ai fini del calcolo delle aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria - per l'osservanza dei prescritti 'standard' delle opere di urbanizzazione secondaria - si deve assumere la previsione di un abitante per ogni 30 mq di superficie utile residenziale costruibile e/o di 100 mc di volume residenziale costruibile.

Capo 3°. Progetto del suolo.

Articolo 35. Generalità.

1. Le norme relative ai criteri per il progetto di suolo riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio del Comune di Civitaquana.
2. Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati proprietari delle singole porzioni di territorio o che su di esse abbiano competenza.

Articolo 36. Permeabilità del suolo.

1. In tutti gli interventi che investono ampie superfici di territorio in P.R.G. adotta criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo le superfici impermeabili favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche.
2. Tutti gli interventi di impianto vegetazionale dovranno essere strutturali (tipologie delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche.
3. Tutti gli interventi di impianto artificiale dovranno essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto della impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o quanto meno la ritenzione temporanea delle stesse.
4. Per gli insediamenti produttivi rinviati dal P.R.G. a Piano di Lottizzazione, allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, dovranno essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, dei sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici in appositi bacini di accumulo temporaneo.
5. E' fatto divieto interrompere o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo o diverso recapito per le acque intercettate.





Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione o l'impedimento al deflusso superficiale si dovranno indicare le variazioni e le soluzioni atte a garantire il mantenimento della efficienza della rete di convogliamento delle acque superficiali.

Articolo 37. Manufatti di sostegno delle terre.

1. La realizzazione dei muri di contenimento e di sostegno dovrà essere basata su specifiche indagini geognostiche che verifichino le condizioni di stabilità dell'intera pendice, sia nella configurazione originaria che in quella conseguente alla realizzazione dell'intervento.
2. In nessun caso la realizzazione di un'opera di sostegno potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque e l'aumento delle infiltrazioni.

Articolo 38. Sbancamenti, scavi e rinterri.

1. Sono considerati scavi e rinterri gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo ad eccezione dei lavori ordinari connessi alle attività agricole e alla sistemazione di aree verdi.
2. Ogni lavoro di sbancamento o di scavo dovrà prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti mediante opere di rinaturalizzazione realizzate con l'impiego delle tecniche di bioingegneria.
3. Ogni sbancamento, sia in terreno sciolto che lapideo, dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.
4. Preliminarmente all'inizio dei lavori scavi e sbancamento dovrà individuare il sito di discarica del materiale sbancato o scavato.

Articolo 39. Costruzioni interrato.

1. Per le costruzioni o le porzioni interrate di esse è richiesta la verifica del livello di falda e la sua escursione in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.
2. In nessun caso è ammesso il livello del piano di calpestio sia al di sotto del livello massimo di risalita della falda.

Articolo 40. Reti tecnologiche sotterranee.

1. Per impianti tecnologici a rete sotterranei si intendono le tubazioni dell'acquedotto, dei sistemi di drenaggio delle acque, del gas, delle fognature, le linee elettriche, telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La realizzazione delle reti tecnologiche non potrà comportare la variazione superficiale dell'esistente reticolo di deflusso superficiale delle acque, dovrà essere preventivamente studiato il nuovo andamento, garantendo che le variazioni apportate non determinino concentrazioni o ristagni nelle aree di intervento o in quelle limitrofe.
3. I lavori di chiusura degli scavi dovranno prevedere il ripristino del tipo di terreno (vegetale e non) e del tipo di pavimentazione esistente prima dell'intervento.
4. I nuovi interventi sugli impianti interrati e le opere di manutenzione dovranno essere resi noti, con opportuno anticipo a tutti i soggetti competenti al fine di coordinare ed ottimizzare le necessarie operazioni di scavo.
5. La profondità rispetto al piano di campagna alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali, e non ostacolare le operazioni di arature e irrigazioni delle aree agricole.

Articolo 41. Fognature.

1. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete estendendola alle aree insufficientemente servite.
2. Per i piccoli centri, le frazioni collinari e gli insediamenti rurali lo smaltimento delle acque reflue deve essere organizzato mediante impianti tecnici non allacciati alla fognatura quali fosse tricamerale, impianti di sub irrigazione, impianto di fito-depurazione.





Articolo 42. Qualità dell'aria : limitazioni e compensazioni.

1. Per le misure di compensazione e miglioramento della qualità dell'aria un ruolo fondamentale è assegnato alle aree verdi intese come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti e conseguente abbassamento delle concentrazioni. In quest'ottica si deve ricorrere massimamente al nuovo impianto ed alla manutenzione delle formazioni boschive dense e barriere vegetali esistenti in funzione di fono-assorbente e di assorbimento degli inquinanti oltre al ripristino di un'adeguata copertura vegetale nelle aree incolte abbandonate o nelle aree degradate dalle attività antropiche.

2. Nei casi in cui non sia possibile realizzare le barriere impiegando esclusivamente materiali vegetazionali si potranno impiegare barriere fono-assorbenti realizzate con materiale artificiali o miste in modo da poter integrare materiali artificiali e vegetazionali.

Articolo 43. Regimazione dei corsi d'acqua.

1. Tutte le nuove opere previste negli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico e alla funzionalità della rete di deflusso di superficie, dovranno privilegiare le tecniche costruttive proprie della ingegneria naturalistica.

2. In ogni caso, la progettazione di opere in alveo relative a briglie, traverse, modificazione della sezione di deflusso, difesa dall'erosione concentrata deve relazionarsi al contesto fisico-morfologico di un significativo tratto del corso d'acqua posto a monte e a valle del luogo di intervento.





TITOLO III. ATTUAZIONE DEL PIANO.

Capo 1°. Modalità di Attuazione del Piano.

Articolo 44. Attuazione del P.R.G..

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.
2. Il P.R.G. si attua:
 - a) mediante intervento urbanistico preventivo nelle zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle Norme Tecniche di Attuazione;
 - b) mediante intervento edilizio diretto finalizzato al rilascio della concessione edilizia ove è consentito, in attuazione delle prescrizioni di dettaglio fornite dal P.R.G. ed è subordinato alla esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dell'impegno del Comune o dei privati alla loro realizzazione.
3. In tutte le zone di espansione e di completamento il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione (strade, fogne ed altri servizi) previste nel P.R.G. previa redazione ove necessario del frazionamento catastale a carico dei richiedenti.

Articolo 45. Intervento preventivo.

1. L'intervento preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme o dal programma pluriennale di attuazione e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto diretto.
2. L'intervento preventivo può essere proposto e/o attuato dal Comune e/o dai privati.
3. Ai sensi dell'art.18 della L.U.R. n.18/83, i piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono i seguenti:
 - a) piani particolareggiati, di cui all'art.13 della legge 17 agosto 1942, n.1150
 - b) piani delle aree da destinare all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
 - c) piani di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art.27 della L.U.R. n.18/83;
 - d) piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
 - e) piano di lottizzazione convenzionata, di cui all'art.23 della L.U.R. n.18/83.
5. Agli strumenti urbanistici di cui sopra si aggiungono quelli di programmazione urbanistica, di iniziativa sia pubblica che privata, con valenza urbanistica anche implicita quali:
 - f) programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1982, n.179
 - g) programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n.398, convertito con modificazioni nella legge 4 dicembre 1993, n.493;
 - h) programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art.2 della legge 17 febbraio 1992, n.179; regolamentati dagli artt. 30/bis e 30/ter della L.U.R. n.18/83.

Articolo 46. Intervento diretto.

1. Si definisce 'intervento edilizio diretto' quello attuabile mediante presentazione di singoli progetti edilizi.
2. Tale intervento è realizzabile su tutte le aree edificabili per le quali le norme di zona non prescrivono l'intervento urbanistico preventivo.
3. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.





4. Condizione necessaria per l'intervento edilizio diretto è l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione, o dell'impegno dei privati per il completamento delle stesse e la cessione gratuita dalle aree relative (intervento diretto convenzionato) con la corresponsione dei contributi di cui alla legge n.10/77.

5. In caso di intervento diretto convenzionato, l'attuazione del PRG è subordinata alla stipula di una convenzione tesa a garantire, in favore del Comune ed ai fini del rilascio del permesso a costruire, l'impegno dei richiedenti alla cessione gratuita delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e della superficie dei parcheggi a pettine, adiacenti i tracciati viari esistenti o di nuova previsione. Tali superfici, tuttavia, potranno essere debitamente computate nel calcolo della volumetria.

6. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Articolo 47. Intervento sul patrimonio edilizio esistente.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in ossequio all'art.30 della L.U.R. n.18/83 nonché integrati dagli interventi previsti o sanciti dai vari articoli delle presenti norme su ogni singola zona, si articolano nelle categorie avanti specificate:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA:

a.1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione 'ex novo' di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

b.1. Opere di tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

b.2. È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

b.3. Il Servizio Tecnico Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) RESTAURO CONSERVATIVO:

c.1. Opere di consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;





d) RISANAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO:

d.1. Lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

d.2. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

d.3. Ferme rimanendo le previsioni della zona A, per gli edifici siti nelle zone, nei quali fosse necessario procedere ad operazioni di risanamento igienico edilizio, possono essere autorizzate limitate sostituzioni parziali ed ampliamenti che, nel massimo, incidono sulla volumetria preesistente nelle seguenti entità:

a) 70% del volume esistente per edifici con volumetria abitativa fino a 400 mc.;

b) 50% del volume esistente per edifici con volumetria abitativa compresa tra i 401 e 500 mc.;

c) 40% del volume esistente per edifici con volumetria abitativa maggiore di mc.500.

d.4. La facoltà può essere esercitata una sola volta nel periodo di vigenza del PRG ed a mezzo di permesso a costruire diretto, assoggettata a tutti gli oneri di legge per la quota di incidenza delle opere di urbanizzazione e per la quota di contributo sul costo di costruzione.

d.5. Per l'accesso alle agevolazioni previste, il richiedente deve allegare alla richiesta di Permesso a Costruire, una dichiarazione sotto forma di autocertificazione (redatta nelle forme e con le modalità previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) dalla quale risulti chiaramente:

a) che l'ampliamento è richiesto per esigenze proprie, dei propri familiari conviventi o dei propri figli anche non conviventi che risiedono o risiederanno stabilmente ad ultimazione lavori nel territorio Comunale;

b) la consistenza del proprio nucleo familiare e quello del nucleo per il quale viene richiesta l'agevolazione ;

c) di non possedere e neanche il proprio coniuge, in proprietà, usufrutto, uso o abitazione, altre abitazioni all'interno del territorio Comunale con la sola esclusione dell'alloggio utilizzato direttamente;

d) di non aver mai usufruito in precedenza di agevolazioni analoghe.

d.6. Il distacco minimo dell'edificio dal ciglio stradale esistente è individuato nella distanza prevista per la rispettiva zona del PRG. Per gli edifici esistenti a distanza inferiore a quella di cui sopra, l'ampliamento potrà avvenire sul lato opposto a quello stradale e/o in allineamento (comunque a distanza non inferiore a quella dell'edificio esistente) e/o in sopraelevazione.

e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

e.1. Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della SU originaria;

- aumenti della superficie utile e/o del volume ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali (P.R.G. e/o P.R.P.E.) in applicazione degli indici e dei parametri contenuti in tali strumenti;

- la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

e.2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi correnti.





f) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

f.1. Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

g) DEMOLIZIONE:

g.1. Si intende per demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

h) AMPLIAMENTO:

h.1. Tale intervento è ammesso in tutti i casi in cui il rispetto dei parametri urbanistici lo consenta.

h.2. In tutte le zone residenziali ed in quelle produttive, quando la proprietà di un lotto già edificato acquisisca un nuovo terreno contiguo, libero e con destinazione d'uso uguale o compatibile con quella del lotto principale, ai fabbricati esistenti potranno essere aggiunti, nel rispetto di tutte le altre norme di piano relative alla zona, i volumi e le superfici risultanti dall'applicazione dell'indice previsto per la zona interessata relativi alla nuova superficie acquistata a condizione che non si verifichi un doppio sfruttamento della potenzialità edificatoria del terreno.

i) NORME TRANSITORIE:

i.1. Costituiscono norme transitorie, applicabili per 5 anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme e si applicano una sola volta:

a) Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, ad esclusione di quelli ricadenti nella zona 'A' Centro Storico, nei quali si rendesse necessario procedere ed interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento edilizio, indipendentemente dalle zone in cui essi ricadano, è consentito un premio di cubatura da utilizzarsi 'una tantum' che al massimo incrementi la volumetria preesistente nella seguente misura:

- per edifici fino a 400 mc il 60%;
- per edifici da 400 mc a 800 mc il 40% con un minimo consentito di 240 mc indipendentemente dal volume esistente;
- per edifici da 600 mc a 1200 mc il 30% con un minimo consentito di 270 mc indipendentemente dal volume esistente.

Tale facoltà potrà introdurre al massimo un nuovo piano, potrà essere esercitata una sola volta nel periodo di vigenza del PRG ed a mezzo di permesso a costruire diretto, assoggettata a tutti gli oneri di legge per la quota di incidenza delle opere di urbanizzazione e per la quota di contributo sul costo di costruzione.

b) Nelle aree di rispetto stradale l'ampliamento che si rendesse necessario può avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale. In caso di sopraelevazione è ammesso l'ampliamento sul fronte stradale (in allineamento verticale) nel rispetto delle norme vigenti per la zona sismica: la distanza dalle strade, se inferiore a quella fissata dalle vigenti norme, non potrà diminuire ulteriormente.

Articolo 48. Parcheggi privati.

1. Ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge n. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ad uso residenziale debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

2. Negli interventi che prevedono destinazioni non residenziali degli immobili, in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma (anche ai sensi di quanto disposto dalle "Direttive regionali di urbanistica commerciale per la programmazione della rete distributiva attinenti le grandi strutture di vendita di cui agli artt. 26 e 27 della Legge 426/71 e DM 357/88" approvate con Delibera del Consiglio Regionale n° 61/4 del 28.05.97, per ogni mq. 100 di superficie utile lorda (Sul) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazioni d'uso:





- | | |
|---|------------|
| a) distribuzione commerciale (fino a 1000 mq. di Sul); | 1,0 mq/mq; |
| b) grande distribuzione commerciale (tra 1001 e 1500 mq. di Sul); | 1,1 mq/mq; |
| c) grande distribuzione commerciale (oltre 1501 mq. di Sul); | 2,0 mq/mq; |
| d) artigianato di servizio; | mq. 40; |
| e) attività alberghiere | mq. 40; |
| f) bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc. | mq. 40; |
| g) attività direzionale o terziarie in genere | mq. 60. |

3. Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; in caso di edifici a destinazione d'uso mista, la quota di parcheggi relativa alla parte residenziale può essere ricavata all'interno dell'edificio, mentre quella relativa alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio.

4. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,59x5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

5. Qualora non sia possibile reperire le superficie necessarie all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, è possibile reperire asservendo un terreno contiguo o limitrofo, e con richiesta di Variante alla Concessione Edilizia.

Articolo 49. Zone destinate alla viabilità.

1. I tracciati e le sedi stradali, distinti in esistenti, e di progetto (nuova viabilità) sono riportate nelle tavole di Progetto del PRG in scala 1:2000, e si distinguono in:

- a) Strade di media importanza, con funzione prevalente provinciale-intercomunale e comunale;
- b) Strade urbane di interesse comunale di quartiere;
- c) Strade interne con funzione di distribuzione capillare- zonale;

2. Le aree destinate alla viabilità comprendono anche gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.

3. I tracciati viari di progetto di PRG hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato, ove necessario, senza che la modifica costituisca variante al PRG. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria, possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale. Le aree risultanti da modifiche di tracciati assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.

Articolo 50. Disciplina area verde cortiliva.

1. La superficie permeabile (Sp) è costituita dalla parte del lotto di pertinenza degli edifici sistemata a giardino e/o orto.

2. La quantità minima di (Sp) è definita nella misura del 15% del Sf.

3. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente piano, qualora non sia possibile reperire la quantità minima di (Sp), l'Amministrazione potrà, di volta in volta derogare da tale quantità minima.

4. Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto, deve essere indicata nel progetto allegato alla concessione edilizia; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante alla concessione.

5. La 'Sp' dovrà essere sistemata a verde tramite il mantenimento del cotico erboso e la piantumazione di alberature. Nella 'Sp' sono Vietati:

- a) il deposito di materiali;
- b) il parcheggio degli autoveicoli;
- c) lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
- d) l'edificazione di volumi accessori sia fuori che entro terra.

6. L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree di pertinenza le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o di visibilità, ed inoltre il tipo di recinzione e dei cancelli d'ingresso alla proprietà.

7. Qualora il reperimento della superficie da adibire a parcheggio privato, di pertinenza ai sensi del precedente art.18 avvenga anche nell'area di pertinenza, detta superficie deve essere opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile, ed indicazione dei posti auto.





8. Le eventuali parti delle aree di pertinenza non impegnate per la (Sp) devono essere sistemate a parcheggio privato o a verde, ovvero a piccoli impianti sportivi nei casi ove possibile di cui al seguente comma.

9. Per i fabbricati esistenti la quantità di (Sp) sarà definita in sede di concessione edilizia tenendo conto dello stato di fatto e delle superfici già asservite nelle precedenti concessioni.

10. La sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici è oggetto di progettazione e di concessione in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto di sistemazione è costituito da planimetrie e sezioni significative (almeno in scala 1/100), aventi come oggetto le seguenti indicazioni:

- a) sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti di riporto) drenaggi, raccolta e smaltimenti delle acque meteoriche;
- b) sistemazione a verde con sistemazione delle alberature e degli arbusti esistenti e di nuovo impianto, specificando il tipo di essenza;
- c) sistemazione a parcheggio con indicazione dei posti auto, tipo di materiali e finiture per la pavimentazione;
- d) attrezzamento con piccoli impianti sportivi;
- e) recinzione e cancelli d'ingresso, dati metrici, materiali e rifiniture.

Capo 2°. Divisione del Territorio Comunale in Zone.

Articolo 51. Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.

1. Il territorio comunale, soggetto per intero alle norme del P.R.G., è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dagli elaborati grafici nelle scale 1:10.000 e 1:2.000, secondo la seguente classificazione:

- a) Z.T.O. di tipo "A": parti di territorio interessate da agglomerati insediativi dal carattere storico ovvero dalla natura consolidata dell'edificato;
- b) Z.T.O. di tipo "B": parti di territorio interessate dal completamento dell'edilizia a prevalente carattere residenziale;
- c) Z.T.O. di tipo "C": parti di territorio interessate dal nuovo sviluppo dell'edilizia a prevalente carattere residenziale;
- d) Z.T.O. di tipo "D": parti di territorio interessate da insediamenti produttivi del settore secondario (artigianato, industria) con relative pertinenze;
- e) Z.T.O. di tipo "E": parti di territorio interessate da attività ed insediamenti produttivi del settore primario (agricoltura, pastorizia, forestazione);
- f) Z.T.O. di tipo "F": parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ad esclusione delle aree "standard" che risultano pertinenze delle su elencate zone ad insediamento residenziale e produttivo la cui superficie è rapportata al numero degli abitanti insediati e da insediare;
- g) Z.T.O. di tipo "G": parti di territorio interessate da vincoli e/o fasce di rispetto e/o speciali destinazioni d'uso.

2. Per quanto sopra, il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

1) ZONE RESIDENZIALI:

- 1.1) A - Centro Storico;
- 1.2) B1 - Residenziale di Ristrutturazione e Completamento;
- 1.3) B2 - Residenziale di Ristrutturazione e Completamento;
- 1.4) B3 - Residenziale di Completamento;
- 1.5) B4 - Residenziale di Completamento;
- 1.6) C1 - Residenziale di Espansione urbana;
- 1.7) C2 - Residenziale di Espansione periurbana;

2) ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE PRIMARIO:

- 2.1) D1 - Attività Produttive PAP;
- 2.2) D2 - Produttiva Artigianale e Commerciale;





3) ZONE AGRICOLE (PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO):

3.1) E1 - Agricola;

4) ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE:

4.1) F1 - Attrezzature Pubbliche di Interesse Comune;

4.2) F2 - Istruzione;

4.3) F3 - Aree per il culto;

4.4) F4 - Verde privato;

4.5) F5 - Verde pubblico attrezzato;

4.6) F6 - Turistica residenziale;

4.7) F7 - Attrezzature Sportive;

4.8) F8 - Parco Fluviale;

4.9) F9 - Parcheggi;

4.10) F10 - Pista Ciclabile;

5) ZONE A VINCOLO O DESTINAZIONE SPECIALE:

5.1) G1 - Viabilità esistente e di progetto;

5.2) G2 - Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggio;

5.3) G3 - Aree tecnologiche;

5.4) G4 - Rispetto cimiteriale;

5.5) G5 - Vincolo cimiteriale;

5.6) G.6 - Verde di rispetto stradale;

5.7) G.7 - Aree archeologiche;

5.8) G.8 - Vincolo idrogeologico.

Capo 3°. Attività ammesse nelle diverse Zone Territoriali Omogenee.

Articolo 52. Carattere vincolante delle destinazioni d'uso.

1. Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee secondo la classificazione di cui al precedente Capo 2°.

2. Oltre alla funzione specifica di zona sono ammesse, nelle varie zone, attività aventi carattere di servizio o attinenza con le zone stesse sulla base delle indicazioni contenute negli articoli seguenti.

3. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

4. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente.

5. Le destinazioni d'uso fanno parte dei caratteri costruttivi soggetti a concessione edilizia.

6. Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata, sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli soggetto a intervento urbanistico convenzionato o preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

7. Negli edifici ospitanti attività non conformi con la classificazione di zona, sono possibili solo opere di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria o minimi adeguamenti igienico-sanitari fino a che perdura l'uso per destinazioni non conformi.

8. Dallo studio di Microzonazione Sismica di I livello, validato con provvedimento cod. Rif. Int. n.28 - annualità 2012 - datato 17/06/2014 del Servizio Prevenzione dei Rischi di Protezione Civile e trasmesso dal Comune di Civitaquana unitamente agli atti di Piano, risulta che diverse aree del territorio comunale interessate dalla zonizzazione vengono classificate come "Zone stabili suscettibili di amplificazione locali". A tal riguardo si prescrive quanto segue:

a) prima di procedere all'utilizzazione edificatoria delle suddette aree, è necessario effettuare i relativi approfondimenti geologici e geotecnici per valutare l'entità del fenomeno previsto e, conseguentemente, predisporre i presidi tecnico-costruttivi atti a garantire l'idoneità delle strutture da realizzare anche in caso di sollecitazioni sismiche di progetto, in conformità del DM 14.01.2008 e dalla Circolare applicativa n. 617 del 02.02.2009;





b) in fase esecutiva dovrà essere integralmente rispettato quanto previsto nel D.M. 11.3.1988, nella Legge 64/74, Norme Tecniche per le costruzioni - D.M. 14 Gennaio 2008, nell'O.P.C. n. 3274/2003 e successive modifiche ed integrazioni e nella normativa regionale vigente nonché, a quanto previsto e prescritto nella relazione geologica allegata⁽¹⁾.

9. Con espresso riferimento agli elementi lineari di scarpata si prescrive l'obbligatoria osservanza delle relative prescrizioni normative stabilite dal PAI in particolare in relazione all'apposizione delle fasce di rispetto, l'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà di richiedere ai vari portatori di interesse la definizione esatta di tali fasce in occasione delle presentazione di istanze per il rilascio dei Permessi a Costruire, mentre per le lottizzazioni convenzionate di cui al citato art. 89 del DPR n. 380/01, eventualmente interferenti con le scarpate, le fasce devono essere apposte prima dell'inoltro della pratica al Servizio Regionale del Genio Civile per il relativo parere di competenza così come stabilito nella Circolare dell'A.d.B. n. RN 18145 del 29 gennaio 2010⁽²⁾.

Articolo 53. Attività commerciali.

1. L'esercizio delle attività di vendita è regolato dalle leggi nazionali e regionali vigenti, rispetto alle quali la presente normativa è ovviamente sottoposta.

2. Fra i vari aspetti dell'esercizio commerciale e la zonizzazione di PRG sussistono i seguenti rapporti:

a) VENDITA ALL'INGROSSO:

E' ammessa nelle zone classificate:

- Zone di tipo B: limitatamente ai prodotti che non arrecano molestie per ingombri, odori, ecc.;
- Zone di tipo D;
- Zone di tipo E: limitatamente alla produzione delle aziende stesse e a prodotti concernenti l'attività agricola.

b) VENDITA AL DETTAGLIO:

E' ammessa in tutte le zone sottoelencate nel rispetto dei seguenti rapporti quantitativi con la zonizzazione di piano.

- Zone di tipo A;
- Zone di tipo B;
- Zone di tipo C, a condizione che venga rispettata la dotazione minima di parcheggi di pertinenza di mq.0,5 per ogni mq. di Su;
- Zone di tipo D;
- Zone di tipo E, fino ad un massimo del 40% della Su.

Articolo 54. Attività di servizio complementari alla residenza.

1. In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a), prevalentemente artigianale (b), misto (c) e a carattere direzionale (d), come sotto specificato:

- a) farmacie, chioschi, negozi di giornali e tabaccherie;
- b) servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, ambulatori, officine riparazione veicoli, elettrauto e gommisti; artigianato di servizio; decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc.;
- c) caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie;
- d) uffici di quartiere, sedi di partiti politici, associazioni, uffici postali, agenzie di assicurazione e agenzie bancarie.

2. Le attività elencate ed altre aggregabili per analogia sono insediabili in tutte le zone di cui è consentita la vendita al dettaglio con esclusione dal centro storico, di officine di

⁽¹⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 234251 del 16.09.2015.

⁽²⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 234251 del 16.09.2015.





riparazione veicoli, elettrauto e gommisti.

3. La autorizzazione per attività rumorose sarà concessa in quei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

Articolo 55. Attività ricreative, alberghiere e di ristoro.

1. Alberghi, pensioni, ristoranti, sono consentiti (a condizione che siano rispettate le quantità minime di parcheggio) nelle seguenti zone:

- zone residenziali;
- zone agricole: limitatamente agli edifici esistenti, aventi tipologia compatibile con la destinazione e nel rispetto dell'art.73 della L.U.R. n.18/83.

Capo 4°. Zone Residenziali.

Articolo 56. Zone residenziali.

1. Nelle zone residenziali sono tassativamente esclusi insediamenti di:

- depositi o magazzini all'ingrosso di prodotti arrecanti molestie per ingombri, odori, ecc.;
- istituti di pene e caserme, eccezion fatta per il Comando Stazione di C.C.;
- industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio che producono inquinamento acustico, olfattivo e visivo;
- macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ogni altro animale di allevamento e qualsivoglia attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Sono, invece, consentite le seguenti funzioni:

- residenze;
- esercizi di commercio al dettaglio;
- servizi sociali di utilità pubblica;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar e locali di divertimento;
- artigianato di servizio (non inquinante);
- teatri, cinematografi e locali per lo spettacolo;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- locande, pensioni ed alberghi;
- edifici per il culto, per l'istruzione e per lo sport;
- attrezzature di carattere religioso (ove preesistenti);
- stazioni di servizio;
- officine (se esistenti), purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente sicché l'esito sonoro risulti contenuto in 60 db.

3. In aggiunta alle precedenti ed esclusivamente nelle zone di tipo 'B' e 'C', sono, inoltre, consentite le seguenti ulteriori funzioni:

- residenza e sue pertinenze, attuate sia tramite edilizia di iniziativa privata che tramite programmi di edilizia sovvenzionata (cooperative, A.T.E.R., ecc.);
- garage di uso pubblico;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; qualora la superficie utile esistente sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore.

4. Sempre in aggiunta alle precedenti ed esclusivamente nelle zone di tipo 'B' e 'C', sono, altresì, consentite le seguenti ulteriori funzioni:

- autorimesse ed officine di riparazione utensili agricoli;
- locali di lavorazione artigianale prodotti agricoli;
- cantine individuali e sociali;
- frantoi individuali e sociali;
- aziende agro pastorali familiari e cooperativistiche.





Articolo 57. Zona 'A' Centro Storico.

1. In tale zona, perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge n°457/78, sono ricomprese le parti di territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative pertinenze, classificate nell'ambito delle aree omogenee di tipo 'A' ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

2. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale; sono, pertanto, da escludersi depositi all'ingrosso, industrie, mattatoi e ricoveri per animali. Sono consentite quelle attività di servizio complementari alla residenza di cui al precedente art. 54 ed ogni altra attività che porti ad una riqualificazione ricettiva e turistica quali ristoranti, bar, pensioni, case - albergo, locali di ritrovo e svago, ecc.

3. Nelle zone di tipo 'A' il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo, di cui all'art.45 delle presenti norme tecniche (P.R.P.E. di cui all'art.27 della Legge Regionale 12 aprile 1983, n.18 e s.m.i.).

4. Nelle more della formazione e della successiva adozione dell'intervento preventivo (P.R.P.E.) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi come definiti al precedente art.32 delle presenti norme:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro conservativo;
- d) Risanamento igienico ed edilizio;
- e) Ristrutturazione edilizia.

5. Per tutti gli interventi di cui ai punti a) e b) del presente articolo non è consentita, salvo interventi di eliminazioni di superfetazioni storico e/o architettoniche, la modifica della forma delle aperture esterne, di posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e del tipo e della pendenza delle coperture.

6. Per tutti gli interventi di cui ai punti c), d) ed e) del presente articolo, in special modo per quegli edifici dalla forte connotazione storico-architettonica per la presenza di elementi tipologico-costruttivi tradizionali, nella formulazione dei relativi progetti si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni normative:

- a) conservazione dell'impianto tipologico e formale delle facciate esterne, dei volumi esistenti nonché degli andamenti dei tetti;
- b) conservazione integrale e, laddove necessario, ripristino dell'intero apparato decorativo esistente (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- c) conservazione dell'impianto strutturale originario, sia verticale che orizzontale (quest'ultimo solo nel caso di volte e di solai in legno dalla pregevole fattura);
- d) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio; nel caso in cui detta operazione venga inibita a causa dell'osservanza di norme sovraordinate (es. prescrizioni normativa antisismica), è possibile proporre soluzioni alternative opportunamente e tecnicamente documentate;
- e) conservazione e, laddove necessario, ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- f) conservazione e, laddove necessario, ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi e conservazione di vetrine, insegne e arredi superstiti dei negozi di antica formazione;
- g) conservazione e, laddove necessario, restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- h) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- j) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- k) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione





naturale, con incrementi della superficie utile non superiore ai 16 mq. per ogni unità abitativa (alloggio);

- l) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- m) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici ai fini del miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima pari a ml.2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

7. Sempre nelle more della formazione e della successiva adozione dell'intervento preventivo (P.R.P.E.) ed in merito ai progetti esecutivi relativi agli interventi di cui sopra, nonché ai fini della loro redazione e presentazione, valgono le indicazioni prescrittive riportate ai seguenti articoli 58 e 59.

8. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽³⁾.

Articolo 58. Modalità di presentazione dei progetti in zona 'A' Centro Storico.

1. Per la compilazione dei progetti di intervento su edifici ricadenti in zona di centro storico 'A' vengono fissate le seguenti definizioni di riferimento:

- a) *parti o strutture esterne*:
si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture;
- b) *copertura*:
si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini;
- c) *strutture interne*:
si intendono le strutture portanti su fondazione continua o puntiforme;
- d) *tipologia edilizia*:
si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti;
- e) *superfetazione*:
si intendono tutti i manufatti che, costruiti in data posteriore all'organismo originario, non rivestono nessun interesse per la lettura filologica del fabbricato o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Si intende ancora come superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

Articolo 59. Elaborati da presentare per i progetti in zona 'A' Centro Storico.

1. Gli elaborati da presentare per i singoli interventi, sempre relativamente alla zona 'A',

(3) - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





devono essere conformi alle seguenti indicazioni:

- a) stralcio della tavola di P.R.G. con l'ubicazione univoca dell'intervento;
- b) stralcio della planimetria catastale di riferimento con l'individuazione della proprietà interessata in scala 1:500;
- c) planimetria generale in scala 1:500 con le altezze e i distacchi degli edifici confinanti;
- d) dettagliata relazione tecnica contenente:
 1. descrizioni per cenni della storia edilizia del fabbricato (obbligatoria per interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia);
 2. descrizioni delle condizioni dello stato di fatto;
 3. descrizioni delle operazioni che si intendono eseguire, con specifica del loro contenuto tecnico ed elencazione dei materiali principali e delle modalità di impiego;
 4. calcolo dei volumi esistenti e nuovi ed indicazioni delle destinazioni d'uso;
- e) rilievo dello stato di fatto, costituito da:
 1. piante dei vari livelli dell'edificio, compresi seminterrati e sottotetti, con indicazioni delle destinazioni d'uso attuali in scala 1:100 (1:50 per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia);
 2. sezioni longitudinali e trasversali rappresentanti anche le quote stradali e di terreno adiacenti, nonché quelle dei singoli livelli; nel caso di sopraelevazioni e demolizione/ricostruzione, ove ammesse, dovranno essere riportate le sezioni schematiche degli edifici adiacenti; il tutto in scala 1:100 (1:50 per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia);
 3. pianta della copertura con indicazione del sistema costruttivo in scala 1:100 (1:50 per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia);
 4. documentazione fotografica a colori dello stato di fatto, d'insieme e dei particolari significativi;
 5. prospetti completi di tutti i fronti dell'edificio in scala 1:100; nel caso di ristrutturazione edilizia dovranno essere riportate le sagome d'ingombro altimetriche degli edifici adiacenti, con l'indicazione dei particolari architettonici rilevanti (cornicioni, marcapiani, ecc.) dovranno essere indicati con le scritte i materiali di finitura esistenti (intonaco, paramenti in pietra, ecc.). Nei casi di restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione edilizia detti elaborati saranno redatti in scala 1:50;
 6. particolari architettonici e costruttivi, ove esistenti (obbligatorio per gli edifici sotto restauro conservativo e ristrutturazione edilizia) in scala 1:20;
 7. il rilievo deve rappresentare l'unità edilizia oggetto della trasformazione nella sua interezza, nelle parti che lo compongono; per qualsiasi trasformazione, anche parziale, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà essere estesa all'intera unità edilizia comprendendo anche le parti dell'organismo non interessate ma necessarie per la comprensione dell'aspetto distributivo, funzionale, tipologico. A tal fine potrà essere presa in considerazione una documentazione ridotta solo per casi inerenti limitate modifiche distributive interne che non comportino cambiamenti strutturali: in questo caso sarà sufficiente documentare lo stato di fatto con:
 - pianta completa del piano interessato con indicazione del sistema di accessibilità orizzontale e verticale dall'esterno in scala 1:100;
 - sezione schematica dell'intero edificio con indicazione dell'intervento e del sistema di accessibilità in scala 1:100;
 - prospetti completi dei fronti interessati dalla trasformazione in scala 1:100;
 - documentazione fotografica a colori.
 8. il rilievo del verde con indicazione delle alberature esistenti e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, fontane, pavimentazioni, ecc.) in scala 1:200;
 9. i particolari architettonici, per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione edilizia, sono rappresentati anche dalle rifiniture interne ed esterne (ringhiere, gradini, soglie, stipiti, ecc.); inoltre, dovranno essere





- evidenziati nei grafici, attraverso una lettura filologica i vari processi di trasformazione subiti dagli edifici, gli elementi architettonici (anche tracce) delle varie epoche;
10. per tutti gli edifici dovranno essere evidenziate graficamente le superfetazioni come definite dalle presenti N.T.A.:
11. tutti gli elaborati dovranno essere forniti di dati metrici esaurienti;
- f) elaborati di progetto, costituiti da:
1. piante dei vari livelli dell'edificio, compresi seminterrati e sottotetti, con le indicazioni delle nuove destinazioni d'uso per la verifica dei requisiti di idoneità in scala 1:100 (1:50 per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia);
 2. sezioni longitudinali e trasversali rappresentanti anche le quote stradali e di terreno adiacenti, nonché quelle dei singoli livelli; nel caso di sopraelevazioni e demolizione/ricostruzione, ove ammesse, dovranno essere riportate le sezioni schematiche degli edifici adiacenti; il tutto in scala 1:100 (1:50 per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia);
 3. pianta della copertura con indicazione del sistema costruttivo in scala 1:100 (1:50 per gli edifici interessati da interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia);
 4. prospetti completi di tutti i fronti dell'edificio in scala 1:100; nel caso di sopraelevazione e demolizione-ricostruzione, ove ammesse, dovranno essere riportate le sagome d'ingombro altimetriche degli edifici adiacenti. Nei casi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia detti elaborati saranno redatti in scala 1:50;
 5. planimetria della sistemazione esterna a verde (alberature, pavimentazioni, dislivelli, ecc.) in scala 1:200;
 6. particolari architettonici e costruttivi introdotti, anche in maniera schematica, se l'intervento è limitato. Dovranno comunque essere rappresentati i prospetti e le sezioni dei particolari significativi (gradini, stipiti, cornicioni, ecc...) in scala 1:20; scelte particolari, coerenti con la soluzione architettonica prescelta potranno essere discusse fra il progettista ed il Responsabile UTC;
 7. tutti gli elaborati dovranno essere provvisti di dati metrici esaurienti.

Articolo 60. Zona 'B1' Residenziale di Ristrutturazione e Completamento.

1. La zona delimita le aree centrali del nucleo urbano, destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema viario e il recupero del patrimonio edilizio consolidato.
2. In tale zona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica dei volumi tecnici strettamente indispensabili.
3. In questa zona è consentito il mantenimento delle attività produttive e commerciali esistenti (escluse quelle moleste e rumorose); il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto per cui si interviene con i seguenti i indici di seguito riportati:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria	= mc/mq 3,00;
Rc = Rapporto di copertura	= 40%;
H = Altezza massima	= mt 9,00;
p = Numero di piani fuori terra	= n° 3;
Ds = Distacco dal ciglio stradale	= mt 5,00, e/o allineamento prevalente;
Dc = Distacco minimo dai confini	= mt 5,00;
Df = Distacco minimo dai fabbricati	= mt 10,00;
Ip = Indice di permeabilità	= 20%.
4. Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art.18 delle presenti norme.
5. In tale zona sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro conservativo;
 - d) risanamento igienico edilizio;
 - e) ristrutturazione edilizia.





6. Sono inoltre consentiti interventi di demolizioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici sopra indicati, con possibilità di recuperare la intera volumetria esistente.
7. In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella sottozona, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero a fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività.
8. In questa sottozona è consentito il mantenimento delle attività produttive e commerciali esistenti (escluse quelle moleste e rumorose).
9. Nel caso non sia possibile intervenire con gli indici previsti, sono consentiti l'ampliamento e la sopraelevazione in allineamento con i fabbricati confinanti sullo stesso fronte di quello oggetto di intervento.
10. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽⁴⁾.

Articolo 61. Zona 'B2' Residenziale di Ristrutturazione e Completamento.

1. La zona comprende le aree semicentrali e periferiche, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inedificate destinate prevalentemente al completamento delle urbanizzazioni o della edificazione.
2. In questa zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene con i seguenti indici di piano:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria	= mc/mq 1,50;
Rc = Rapporto di copertura	= 35%;
H = Altezza massima	= mt 9,00;
p = Numero di piani fuori terra	= n° 3;
Ds = Distacco dal ciglio stradale	= mt 5,00, e/o allineamento prevalente;
Dc = Distacco minimo dai confini	= mt 5,00;
Df = Distacco minimo dai fabbricati	= mt 10,00;
Ip = Indice di permeabilità	= 25%;
Sm = Superficie minima	= mq 500.
3. Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art.18 delle presenti norme.
4. In tale zona sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro conservativo;
 - d) risanamento igienico edilizio;
 - e) ristrutturazione edilizia;
 - f) parcheggi: 1 mq/10 mc di volume.
5. Sono inoltre consentiti interventi di demolizioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici sopra indicati, con possibilità di recuperare la intera volumetria esistente.
6. In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella zona è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero a fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività.

(4) - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





7. In questa sottozona è consentito il mantenimento delle attività produttive e commerciali esistenti, (escluse quelle moleste e rumorose).

8. Nel caso non sia possibile intervenire con gli indici previsti, sono consentiti l'ampliamento e la sopraelevazione in allineamento con i fabbricati confinanti sullo stesso fronte di quello oggetto di intervento.

9. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽⁵⁾.

Articolo 62. Zona 'B3' Residenziale di Completamento.

1. La zona comprende le aree più periferiche, con presenza di un'edificazione sparsa, con lotti ineditati, generalmente in aree acclivate.

2. In questa zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene con i seguenti indici di piano:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria	= mc/mq 1,00;
Rc = Rapporto di copertura	= 30%;
H = Altezza massima	= ml. 7,50;
p = Numero di piani fuori terra	= n° 3;
Ds = Distacco dal ciglio stradale	= ml. 5,00, e/o allineamento prevalente;
Dc = Distacco minimo dai confini	= ml. 5,00;
Df = Distacco minimo dai fabbricati	= ml. 10,00;
P = Parcheggi	= 1 mq/10 mc di volume;
Ip = Indice di permeabilità	= 30%;
Sm = Superficie minima	= mq 500.

3. Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui alle presenti norme.

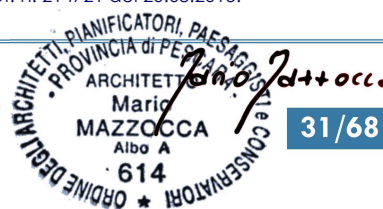
4. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽⁶⁾.

Articolo 63. Zona 'B4' Residenziale di Completamento.

1. La zona comprende aree periurbane o parti di territorio solo parzialmente edificate, per lo più servite dalle principali reti di urbanizzazione primaria. Esse hanno caratteristiche di

⁽⁵⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.

⁽⁶⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





zone territoriali omogenee di tipo 'B' ai sensi del D.M. 02/04/1968, n.1444, ma connotate da un relativamente basso valore di densità edilizia e per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione, per lo più mirati al miglioramento delle attuali circostanze insediative.

2. In questa zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto convenzionato nel rispetto delle norme di carattere generale e degli indici di piano di seguito riportati:

a) il rilascio del permesso a costruire resta subordinato al ricorrere dei seguenti presupposti:

- esistenza delle condizioni di cui all'art.31, comma 5°, della legge 17 agosto 1942, n.1150, e s.m.i.. Laddove le ditte richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relative al lotto interessato (quali strade, fognature, rete idrica, linea elettrica, pubblica illuminazione), esse dovranno essere costruite sulla base delle indicazioni delle tavole di P.R.G. e sulla base di dimensionamenti indicati dall'Ufficio tecnico Comunale e previa stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale che contenga le garanzie di realizzazione per la Pubblica Amministrazione. I costi di realizzazione delle opere, computati a cura dell'U.T.C., potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla legge n.10/1977;
- nel caso di interventi di nuova costruzione, i richiedenti, al fine del rilascio del relativo permesso a costruire, dovranno impegnarsi alla cessione gratuita delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie. Tali superfici, tuttavia, potranno essere debitamente computate nel calcolo della volumetria;

b) come preannunciato, in questa zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto convenzionato, per cui si interviene con i seguenti indici di piano:

If	= Indice di fabbricabilità fondiaria	= mc/mq 1,20;
Rc	= Rapporto di copertura	= 35%;
H	= Altezza massima	= ml. 8,50;
p	= Numero di piani fuori terra	= n° 3;
Ds	= Distacco dal ciglio stradale	= ml. 5,00, e/o allineamento prevalente;
Dc	= Distacco minimo dai confini	= ml. 5,00;
Df	= Distacco minimo dai fabbricati	= ml. 10,00;
P	= Parcheggi	= 1 mq/10 mc di volume;
Ip	= Indice di permeabilità	= 30%;
Sm	= Superficie minima	= mq 500.

2. Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui alle presenti norme.

3. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino (7).

Articolo 64. Zona 'B5' Verde Privato.

1. Tale zona è preminentemente destinata alla realizzazione di verde privato eventualmente attrezzato per uso pubblico; sono ammessi impianti sportivi leggeri (percorsi-vita, campetti da gioco) che non comportino opere murarie; è ammessa la costruzione di piccoli edifici destinati ai servizi tecnici (spogliatoi ed altri accessori) e a piccole attività di

(7) - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prof. n. 214721 del 20.08.2015.





servizio quali bar, punti ristoro, ecc; è altresì ammessa la residenza anche in forma di piccole attività ricettive.

2. In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona di seguito indicati:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 0,15;

Rc = Rapporto di copertura = 15% della Superficie fondiaria (Sf), corrispondente all'area del lotto;

Sm = Superficie minima di intervento = mq. 800;

H = Altezza massima = ml. 6,50 (pari a due piani fuori terra);

Ds = Distacco dal ciglio stradale = ml. 5,00, e/o allineamento prevalente;

Dc = Distacco minimo dai confini = ml. 5,00 ovvero a confine in caso di accordo tra i proprietari confinanti;

Df = Distacco minimo dai fabbricati = ml. 10,00.

3. Nel caso di attività aperte al pubblico dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

4. Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona 'A1' (art.43, comma 2, lettera c).

5. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽⁸⁾.

Articolo 65. Zona 'C1' Residenziale di Espansione Urbana.

1. La zona comprende le parti di territorio solo parzialmente edificate, per lo più servite dalle principali reti di urbanizzazione primaria, per lo più corrispondenti alle aree interessate da analoga destinazione funzionale nel previgente PRG e destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziale. Esse hanno caratteristiche di zone territoriali omogenee di tipo 'C' ai sensi del D.M. 02/04/1968, n.1444, per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione.

2. Nell'ambito di dette aree il PRG trova attuazione per intervento diretto convenzionato nel rispetto delle seguenti norme di carattere generale e particolare:

a) il rilascio del permesso a costruire resta subordinato al ricorrere dei seguenti presupposti:

- laddove le ditte richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relative al lotto interessato (quali strade, fognature, rete idrica, linea elettrica, pubblica illuminazione), esse dovranno essere costruite sulla base delle indicazioni delle tavole di P.R.G. e sulla base di dimensionamenti indicati dall'Ufficio tecnico Comunale e previa stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale che contenga le garanzie di realizzazione per la Pubblica Amministrazione. I costi di realizzazione delle opere, computati a cura dell'U.T.C., potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla legge n.10/1977;

- nel caso di interventi di nuova costruzione, i richiedenti, al fine del rilascio del relativo permesso a costruire, dovranno impegnarsi alla cessione gratuita delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie. Tali superfici, tuttavia, potranno essere debitamente computate nel calcolo della volumetria;

b) come preannunciato, in questa zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto

(8) - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





convenzionato, per cui si interviene con i seguenti indici di piano:

If	=	Indice di fabbricabilità fondiaria	=	mc/mq 1,00;
Rc	=	Rapporto di copertura	=	30%;
H	=	Altezza massima	=	mt 9,00;
p	=	Numero di piani fuori terra	=	n° 3;
D _s	=	Distanze da strade pubbliche	=	ml. 5,00;
Dc	=	Distacco minimo dai confini	=	ml. 5,00;
Df	=	Distacco minimo dai fabbricati	=	ml. 10,00;
P	=	Parcheggi	=	1 mq/10 mc di volume;
Ip	=	Indice di permeabilità	=	35%;
Sm	=	Superficie minima	=	mq 800.

3. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽⁹⁾.

Articolo 66. Zona 'C2' Residenziale di Espansione Periurbana.

1. La zona ricomprende le parti di territorio destinate a nuove espansioni residenziali urbane e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per lo più sfornite delle principali reti di urbanizzazione primaria. Esse hanno caratteristiche di zone territoriali omogenee di tipo 'C' ai sensi del D.M. 02/04/1968, n.1444, dalla specifica connotazione di densità insediativa ipointensiva.

2. In dette zone vengono a realizzarsi indifferenziatamente sia programmi o singole iniziative di edilizia residenziale ad opera di privati (singoli o riuniti in cooperative) che programmi ed interventi di edilizia residenziale sociale ad opera di altri soggetti e pubbliche amministrazioni.

3. Laddove le zone risultano negli elaborati grafici già definiti sia nella precisa indicazione e localizzazione dei servizi primari e secondari, l'Amministrazione Comunale, una volta realizzate le principali reti infrastrutturali, può consentire l'intervento urbanistico diretto prescrivendo adeguate norme di allineamento dei corpi di fabbrica.

4. Per la generalità delle zone territoriali di tipo 'C' è d'obbligo subordinare l'edificazione a piani di intervento di preventivo di cui all'art.45, lettere a), b), c), e), f), g) e h) delle presenti NTA.

5. Qualora l'attuazione sia esclusivamente demandata all'iniziativa privata (piani di lottizzazione convenzionata, programmi integrati di intervento, ecc), nel caso di inerzia degli aventi titolo entro due anni dalla definitiva approvazione del presente P.R.G. decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo atto amministrativo sul B.U.R.A., il Comune ha facoltà di esercitare i poteri sostitutivi predisponendo direttamente la formazione del relativo piano attuativo. Sull'esercizio di detta facoltà si esprime motivatamente il Consiglio Comunale.

6. Nei casi di interventi inferiori a mq. 5.000 il Comune fissa gli allineamenti ed il tracciato delle opere di urbanizzazione. I privati, con apposito atto d'obbligo, si impegnano a rispettare tali prescrizioni, a cedere le aree per le opere di urbanizzazione ed a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria.

7. Il rilascio del permesso a costruire è, comunque, subordinato alla stipula di apposita convenzione un cui schema è allegato alle presenti NTA.

8. Come preannunciato, l'attuazione del P.R.G. dovrà avvenire, come detto, mediante

⁽⁹⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





intervento urbanistico preventivo, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona di seguito indicati:

It =	Indice di fabbricabilità territoriale	= 1,0 mc/mq;
S ₂ =	Superficie di urbanizzazione secondaria	= 18 mq/ab (ovvero 18 mq/100 mc);
H =	Altezza massima	= ml. 9,50 (pari a tre piani fuori terra);
D _s =	Distanze da strade pubbliche	= ml. 5,00;
D _c =	Distacco minimo dai confini	= ml. 5,00, ovvero a confine in caso di accordo tra i proprietari confinanti;
D _f =	Distacco minimo dai fabbricati	= ml. 10,00 (tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate), comunque non inferiore all'altezza del fabbricato fronteggiante più alto;
Vp =	Verde privato	= 25% della Superficie fondiaria (Sf);
Rc =	Rapporto di copertura	= 35% della Superficie fondiaria (Sf), corrispondente all'area del lotto;
P =	Parcheggi a servizio della residenza	= 1 mq/10 mc.

9. Qualora tra i fabbricati sia interposta una strada, le distanze dal ciglio stradale sono fissate in:

- ml.5,00, se la strada è in larghezza inferiore a m.7,50;
- ml.7,50, se la strada ha larghezza compresa tra m.7,50 e m.15,00;
- ml.10,00, se la strada ha larghezza superiore a m.15,00.

10. Gli spazi liberi devono essere prevalentemente sistemati e mantenuti a giardino e comunque alberati.

11. L'eventuale piano seminterrato non può essere adibito ad abitazione, neppure temporanea, ma solo a servizi (autorimessa, cantina, depositi domestici, locali tecnici, ecc.).

12. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽¹⁰⁾.

Capo 5°. Zone Produttive nei settori del secondario.

Articolo 67. Zone produttive.

1. Le zone produttive nei settori del secondario sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

2. In tali zone sono, inoltre, consentiti:

- a) laboratori di ricerca e di analisi;
- b) magazzini, depositi, silos;
- c) edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti all'industria;
- d) uffici e locali di esposizione connessi all'attività produttiva;
- e) l'alloggio per il personale di custodia.

3. In tali zone sono vietati:

- a) gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura;

⁽¹⁰⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





b) gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal competente Ufficio della A.U.S.L. in relazione alla natura chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

4. In tali zone, in caso di nuovi insediamenti e/o di rinnovo o riconversione di quelli esistenti, è prescritto che l'intero perimetro del lotto di pertinenza ad ogni attività produttiva venga piantumato con alberi sempreverdi ad alto fusto posti ad interasse non inferiore a ml. 5,00.

5. Gli opifici industriali esistenti in zone non appositamente stabilite e quindi in contrasto con le indicazioni del presente P.R.G. non fruiranno di alcun incremento planovolumetrico o di consistenza ambientale e saranno rimosse alla cessazione delle attività.

6. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽¹¹⁾.

Articolo 68. Zona 'D1' Attività Produttive (PAP).

1. La zona 'D1' è destinata alle Attività Produttive; per essa il PRG prevede la variante al perimetro per adeguare alcuni lotti prospicienti la strada Statale 602. Il PRG recepisce nel presente articolo l'intera normativa del P.A.P. approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n°22 del 12.03.93 e successiva delibera Consiliare n°31 del 30/11/2000.

2. Gli interventi edilizi si attuano in conformità agli elaborati grafici e normativa tecnica del P.A.P (Piano Attività Produttive).

Articolo 69. Zona 'D2' Artigianale Commerciale.

1. La zona "D2" è destinata agli insediamenti di tipo artigianale-commerciale; per essa il P.R.G. prevede la variante al perimetro per adeguare alcuni lotti prospicienti la ex S.S. n. 602.

2. Gli interventi consentiti sono quelli stabiliti dalla normativa ed elaborati costituenti la Variante Parziale al P.R.G., adottata con Delibera di C.C. n. 29 del 30/6/1994 ed approvata con Delibera di C.P. n. 144 del 16/7/1997, nonché ai sensi della Delibera di C.C. n. 31 del 30.11.2000, che il PRG recepisce nel presente articolo affinché ne formino parte integrante.

Articolo 70. Norme transitorie per gli edifici esistenti di carattere artigianale-commerciale-industriale.

1. Per gli edifici esistenti destinati esclusivamente ad attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale non ricadenti nelle zone D1 e D2, ancorché ricadenti in zone di PRG a diversa destinazione, è consentito un ampliamento del manufatto esistente alla data di adozione della presenta norma, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = Rapporto di copertura	= aumento max del 70% di quella esistente;
H = Altezza max	≤ mt. 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici;
Dc= Distanza dai confini	≤ mt. 5,00;
Df = Distanza dai fabbricati	≤ mt. 10,00;
P = Parcheggi	= come previsto per le zone D1 e D2.

2. In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico diretto.

⁽¹¹⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





Capo 6°. Zone Agricole.

Articolo 71. Zone territoriali omogenee di tipo 'E'.

1. L'individuazione delle zone agricole, nel presente PRG, riguarda l'area 'vasta' del territorio comunale e comunque quella extraurbana.
2. E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta intensità quali, tra l'altro, quella orticola, frutticola, floricola ed olivicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.
3. E', altresì, fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione della dimensione economico-funzionale delle aziende.
4. L'utilizzazione dei terreni è assoggettata alle disposizioni di legge nazionali e regionali con particolare riferimento a quelle di cui al titolo VII della L.R. n.18/83, modificata ed integrata e nel testo attualmente in vigore, ed è comunque regolata dai successivi punti del presente articolo.
5. Nelle zone agricole normali sono consentiti interventi edilizi (edificazione, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, ristrutturazione e manutenzione) per:
 - a) edifici per residenza rurale, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali, e favorendo a tale scopo interventi di recupero edilizio del patrimonio esistente;
 - b) edifici rustici non abitativi (silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole e per gli animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, stalle, e in genere edifici per allevamenti di tipo aziendale;
 - c) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica di tipo interaziendale, cooperativistico e cosiddetto 'industriale';
 - d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli.
6. Nelle aree di rispetto stradale l'ampliamento che si rendesse necessario può avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale. In caso di sopraelevazione è ammesso l'ampliamento sul fronte stradale (in allineamento verticale) nel rispetto delle norme vigenti per la zona sismica: la distanza dalle strade, se inferiore a quella fissata dalle vigenti norme, non potrà diminuire ulteriormente.
7. Dalle zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate negli articoli delle presenti NTA, ivi inclusi gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.
8. I movimenti di terra di qualsiasi natura, i livellamenti, i prelievi di sabbia, ghiaia o argilla, i riporti di terra, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, devono essere soggetti ad autorizzazione e alla presentazione di una perizia idrogeologica; nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, così come delimitate nella specifica tavola di P.R.G., occorre ottenere anche l'autorizzazione dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.
9. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽¹²⁾.

(12) - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





Articolo 72. Soggetti interessati.

1. In base alle presenti norme i permessi a costruire relativi agli interventi edificatori in zone agricole produttive possono essere ottenute da:

- a) proprietari;
- b) conduttori in economia;
- c) cooperative agricole;
- d) affittuari e mezzadri a cui il proprietario locatore ha conferito il diritto di sostituirsi allo stesso;
- e) chiunque altro abbia titolo a edificare in zona agricola conformemente agli artt. 70, 71 e 72 della L.U.R. n.18/83 in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo di principale attività, di cui all'art. 4 della L.R. 2 marzo 1979, n.12.

2. Per le realizzazioni di cui alla lettera d) dell'articolo precedente possono essere richieste concessioni anche da esercenti non esclusivamente operanti negli specifici campi delle attività agricole.

Articolo 73. Interventi nelle zone agricole.

1. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole, silvi pastorali, zootecniche, o ad attività in generale connesse all'agricoltura.

2. Le concessioni edilizie nelle zone agricole possono essere ottenute nel rispetto degli artt.70, 71 e 72 della L.R. n. 70/95.

3. Gli interventi attuativi nelle zone agricole sono regolamentati come da seguenti disposizioni normative.

a) Attuazione del P.R.G. nelle zone agricole.

a.1. Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto; il rilascio delle concessioni di costruzioni deve avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni statali e regionali e della presente normativa tecnica di attuazione del P.R.G..

a.2. Oltre agli usuali documenti richiesti per il rilascio della concessione, ai fini dell'applicazione della disciplina prevista per le famiglie coltivatrici di cui al 2-3-4-5-6 comma dell'art.70 della L.R. 70/95 è richiesta una ulteriore documentazione e più precisamente:

- 1) certificato di stato di famiglia del richiedente in data non anteriore a tre mesi prima della presentazione della domanda di concessione edilizia;
- 2) certificato dei membri di famiglia iscritti agli istituti di previdenza e alle associazioni di categoria che qualifichi la figura di imprenditore agricolo a titolo principale;
- 3) certificato storico catastale e relativi elenchi e planimetrie catastali di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola in data non inferiore a tre mesi prima della presentazione della domanda di concessione edilizia;
- 4) relazione documentata sulla situazione produttiva, occupazionale e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti e successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- 5) ogni altro adempimento previsto dall'art.9 della L.10/70 e della L.R.70/95 con particolare riferimento agli artt.70, 71 e 72.

b) Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali.

b.1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario è di mc. 0,03/mq; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di Ha 1,00 e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc. 800.

b.2. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

b.3. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del precedente 1° capoverso non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al numero familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di mc.80 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di mc.800 di residenza. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore





diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 27 marzo 1979, n.12, per l'applicazione delle disposizioni precedenti, la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo.

b.4. Inoltre, relativamente ai distacchi delle costruzioni dai cigli stradali, con riferimento ai contenuti del D.M. 1° aprile 1968, n.1044, vengono di seguito indicati i valori minimi a seconda del tipo di edificazione in relazione alla specifica tipologia della viabilità.

b.5. Riepilogando, in tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- H = Altezza massima = ml.7,50;
- S_m = Superficie minima = mq.10.000;
- V_{max} = Volumetria massima insediabile per unità aziendale = mc.800,00;
- D_c = Distanze dai confini = ml.5,00, ovvero a confine in caso di accordo tra i proprietari confinanti;
- D_f = Distanze tra fabbricati = ml.10,00;
- D_s = Distanze da strade di tipo ordinario = ml.10,00;
- P = Parcheggi a servizio della residenza = 1 mq/10 mc.

b.6. I benefici di cui sopra possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

b.7. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

b.8. Per le finalità stabilite nei capoversi precedenti, il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma delle presenti disposizioni, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

b.9. Le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola, fintanto che la eventuale revisione dello strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

b.10. Gli edifici esistenti possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nei precedenti punti, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

c) **Manufatti connessi alla conduzione del fondo.**

c.1. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e di smaltimento, le costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione di prodotti agricoli.

c.2. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale: l'unità minima aziendale è mq. 3.000,00 ed è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq 0,015 mq/mq e comunque non superiore a mq 600; non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

c.3. La distanza minima tra pareti finestrate di detti manufatti e le residenze non può essere inferiore a mt.10,00. La distanza tra pareti finestrate tra manufatti aziendali si riduce a mt.6,00.

c.4. Riepilogando, in tali zone il PRG si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,015 mq/mq;
- H = Altezza massima = ml.7,50;
- S_m = Superficie minima = mq.3.000;
- S_{Umax} = Superficie utile max/unità aziendale = mq.600,00;
- D_c = Distanze dai confini = ml.5,00, ovvero a confine in caso di accordo





- D_f = Distanze tra fabbricati = tra i proprietari confinanti; ml.10,00;
- D_s = Distanze da strade di tipo ordinario = ml.10,00.

d) Impianti produttivi nei suoli agricoli.

d.1. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo i seguenti indici, parametri e indicazioni:

- S_m = Superficie minima = mq.10.000, pari all'unità minima aziendale;
- R_c = Rapporto di copertura = non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- H = Altezza massima = ml.7,50;
- D_f = distanze tra fabbricati = ml.20,00;
- D_s = distanze da strade di tipo ordinario = ml.10,00;
- P = parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiori a metri 300, da elevare a m.500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Tale distanza deve essere applicata solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "l'insediamento abitativo" un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria.

e) Serre ed impianti per colture florovivaistiche.

e.1. Le serre fisse o mobili e gli impianti per colture florovivaistiche sono sempre ammesse nelle zone normali e previo studio di inserimento in quelle di rispetto ambientale. Esse potranno essere realizzate con strutture in ferro, alluminio, legno e con tamponatura in vetro o materiali plastici trasparenti. Le dimensioni devono essere tali da garantire la circolazione pedonale al loro interno ed il libero deflusso delle acque meteoriche anche mediante opere di regimentazione; l'orientamento deve essere tale da ridurre al minimo eventuali movimenti di terra.

f) Agriturismo.

f.1. Per gli edifici esistenti, qualora ricadenti in zona agricola 'E', è ammessa anche la variazione di uso per la realizzazione di pubblici esercizi, ritrovi, attività socio culturali e di servizio al turismo.

f.2. Nell'intera porzione di territorio comunale classificato come zona agricola 'E' è, altresì, consentito l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali (L.R. 70/95, art. 73) vigenti in materia nonché compatibilmente con le esigenze di tutela ambientale.

g) Rispetto del P.T.C.P..

g.1. Nelle zone agricole inserite nel sub ambito V3 del P.T.C.P. devono essere osservate le norme di tutela dei versanti e dell'assetto definite dal P.T.C.P. medesimo.

Capo 7°. Zone di uso pubblico e di interesse generale.

Articolo 74. Zone territoriali omogenee di tipo 'F'.

1. Trattasi di zone che accolgono spazi, ambienti ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale, non necessariamente rapportate esclusivamente al fabbisogno strettamente locale, ma aperte anche a frequentazioni ed usi anche esterni alla popolazione del Comune, e pertanto si caratterizzano come servizi a scala comprensoriale.

2. Il territorio comunale accoglie le seguenti zone:

- a) Zona 'F1' - Attrezzature pubbliche e di interesse comune.
- b) Zona 'F2' - Istruzione.
- c) Zona 'F3' - Aree per il culto.
- d) Zona 'F4' - Verde privato.





e) Zona 'F5' - Verde pubblico attrezzato.

f) Zona 'F6' - Turistica Residenziale.

g) Zona 'F7' - Attrezzature sportive.

h) Zona 'F8' - Parco fluviale.

i) Zona 'F9' - Parcheggi.

j) Zona 'F10' - Pista ciclabile.

3. Rientrano, inoltre, nella specifica categoria anche le aree individuate nelle tavole di P.R.G. con l'apposita campitura e destinate a:

- Viabilità esistente di tipo ordinario;
- Viabilità esistente da potenziare;
- Viabilità di progetto.

4. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽¹³⁾.

Articolo 75. Zona 'F1' Attrezzature pubbliche e di interesse comune.

1. La zona F1 è destinata a servizi e attrezzature pubbliche, amministrative, culturali, sanitarie, assistenziali, Caserme, sedi forze dell'Ordine.

2. Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto con i seguenti indici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria	= mq/mq 0,70;
H = Altezza massima	= mt. 12,00;
Rc = Rapporto copertura	= 50%;
Ds = Distacco ciglio stradale	in allineamento;
Dc = Distacco dai confini	= mt. 5,00;
Df = Distacco dai fabbricati	= mt. 10,00;
P = Parcheggi	= 1mq/10,00 mc di volume.

3. Per tutti gli edifici pubblici esistenti potrà essere consentito un aumento una tantum del 25% del volume esistente.

4. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano i servizi esistenti e quelli da realizzare, che potranno essere modificati, con deliberazione del Consiglio Comunale. Con tale deliberazione di dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio in termini quantitativi e ubicazionali della distribuzione territoriale dei servizi.

Articolo 76. Zona 'F2' Istruzione.

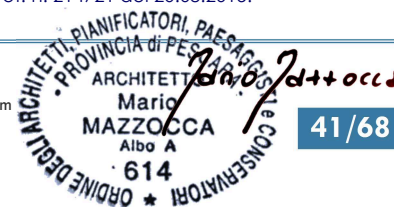
1. Sono state indicate le aree ove già sorgono i complessi scolastici. Per tali edifici scolastici esistenti potrà essere consentito un aumento 'una tantum' del 40% del volume esistente.

Articolo 77. Zona 'F3' Aree per il culto.

1. Tali aree sono individuate sulle tavole del Piano con apposita campitura e individuano le aree ove sorgono complessi religiosi e/o attività socio assistenziali.

2. Per gli edifici esistenti potrà essere consentito un aumento una tantum del 30% del volume esistente.

(13) - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prof. n. 214721 del 20.08.2015.





Articolo 78. Zona 'F4' Verde privato.

1. La zona F4 è attribuita ad aree a servizi di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire una idoneo attrezzamento di aree verdi a disponibilità privata. In tale zona dovranno essere possibilmente incrementate le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazione più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate ivi comprese. Fra tale sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumetrie, salvo quelle strettamente necessarie per servizi indispensabili (spogliatoi, servizi igienici, depositi attrezzi, ecc).

2. In tale zona il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria	= mq/mq 0,15;
H = Altezza massima	= mt. 3,00;
Rc = Rapporto copertura	= 50%;
P = Parcheggi	= 3mq/100,00 mq di superficie territoriale.

Articolo 79. Zona 'F5' Verde pubblico attrezzato.

1. La zona F3 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici.

2. Nella zona F3 sono consentiti interventi diretti per la sistemazione del verde, nonché la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni quali attrezzature per il gioco o per lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi abitazione del custode.

3. In tale sottozona il PR.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria	= mq/mq 0,10;
H = Altezza massima	= mt. 4,00;
Rc = Rapporto copertura	= 30%;
P = Parcheggi	= 5mq/100,00 mc di costruzione.

Articolo 80. Zona 'F6' Turistica Residenziale.

1. Dette zone, indicate in cartografia con apposita campitura, sono finalizzate all'utilizzazione del territorio ai fini ricreativi e del tempo libero; potranno essere previsti solo edifici destinati ad alberghi, pensioni, strutture ricettive residenziali, ristoro, verde attrezzato, percorsi, campeggi, ostelli, bungalow.

2. In tali zone il PRG si attua con intervento diretto con i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria	= mc/mq 0,70;
Rc = Rapporto di copertura	= 25%;
H = Altezza massima	= mt 8,50;
Dc = Distacco minimo dai confini	= mt 5,00;
Df = Distacco minimo dai fabbricati	= mt 10,00;
P = Parcheggi	= 1 mq/100 mc di volume;
Sm = Superficie minima	= mq 600.

3. In tali zone verranno, altresì, osservate le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale piano seminterrato non può essere adibito ad abitazione neppure temporanea, ma soltanto a servizi (cantina, autorimessa, lavanderia, caldaia, depositi);
- gli spazi esterni devono essere decorosamente mantenuti con opere di pavimentazione e di sistemazione a verde prativo ed arborato;
- sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui al precedente art. 47.

Articolo 81. Zona 'F7' Attrezzature sportive.

1. La zona F7 è destinata ad attrezzature sportive nel contesto della zona destinata a verde pubblico, con attrezzature sportive e per il gioco all'aperto o al chiuso.

2. Le attrezzature, dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche principali:

- una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere riservata ad attività sportive;





- b) per gli impianti sportivi al coperto, la superficie non deve superare 1/10 della superficie territoriale, mentre la rimanente superficie deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti l'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i mt.10,00;
- c) per gli impianti all'aperto, le costruzioni accessorie (quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione del custode, biglietterie, gradinate), quando siano alte più di 3,50 mt. dal piano di campagna, non devono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i mt. 4,00, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i mt.9,00. Il distacco dai confini non deve essere inferiore alla massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura.
3. Per le attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono consentiti la conservazione e il rinnovo delle attrezzature attuali.

Articolo 82. Zona 'F8' Parco fluviale.

1. La previsione del Parco Fluviale della Nora dovrà trovare il necessario raccordo con il redigendo "Parco Agricolo- Biologico della Vallata del Fiume Nora" avviato dalla Provincia come articolazione e specificazione del Piano Territoriale per l'ambito territoriale di riferimento. A tal fine la eventuale iniziativa di un P.P. di iniziativa pubblica, secondo le previsioni dello strumento Comunale, dovrà essere sottoposto ad un procedimento preventivo di intesa con la Provincia attraverso l'indizione di apposita Conferenza di Servizi.
2. Tale zona è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato; il P.R.G. individua tale ambito territoriale da attuarsi attraverso un P.P. di iniziativa pubblica, esteso, anche ad aree con diversa destinazione di piano.
3. Il perimetro di tale ambito può subire adeguamento in sede di redazione del Piano Particolareggiato, finalizzato alla valorizzazione morfologico-funzionale del sistema ecologico ambientale.
4. Il P.P. dovrà essere redatto sulla base di un attento studio geologico ed ecologico – vegetazionale. In particolare la ricerca geologica definirà le eventuali zone non interessate da fenomeni di esondazione e quindi utilizzabili per gli interventi. Lo studio ecologico vegetazionale dovrà individuare gli elementi naturali da preservare, le qualità dei biotipi presenti e proposte di rinaturalizzazione e riqualificazione.
5. Da questi studi il P.P. dovrà trarre gli elementi per l'organizzazione planimetrica dell'area, come successione di ambienti e relazioni con il contorno.
6. Sono consentite attrezzature legate al turismo, al tempo libero, allo sport e all'agricoltura, alle attività collettive e piste ciclabili.
7. Nell'ambito del parco fluviale, anche in assenza di una progettazione complessiva, possono essere sistemate con intervento diretto (progetto stralcio del P.P.) le aree golenali, demaniali e quelle di proprietà comunale, nonché aree private nel rispetto degli obbiettivi sopra descritti.
8. Il P.R.G. si attua con i seguenti indici e parametri:
- | | |
|---|--------------------------|
| If = Indice di fabbricabilità fondiaria | = mc/mq 0,03; |
| Rc = Rapporto di copertura | = 15%; |
| H = Altezza massima | = mt 3,50; |
| Dc = Distacco minimo dai confini | = mt 5,00; |
| Df = Distacco minimo dai fabbricati | = mt 10,00; |
| P = Parcheggi | = 2 mq/100 mc di volume. |

Articolo 83. Zona 'F9' Parcheggi.

1. Il P.R.G. prevede la realizzazione di parcheggi nel rispetto dello standard di cui al D.M. 1446/68 e della Legge n°122/89.
2. I parcheggi si distinguono in:
- a) parcheggi ordinari, ricavati nelle diverse zone secondo forme geometriche più attendibili dalla pianificazione dei luoghi;
- b) parcheggi lineari, ricavati attraverso l'arretramento delle recinzioni su strade con larghezza variabili dai mt. 2,00 a mt. 4,00 rispetto al ciglio carrabile, a seconda della





importanza per traffico veicolare della strada. E' prevista la cessione gratuita di tali aree a favore del Comune, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo depositato presso l'UTC, e le stesse possono essere computate ai fini volumetrici.

Articolo 84. Zona 'F10' Pista ciclabile.

1. Il PRG prevede la realizzazione di un sistema di piste ciclabili nel rispetto del D.P.R. del 5 novembre 2001.
2. Le piste ciclabili avranno una larghezza variabile da mt. 2,00 a mt. 3,00, ricavati attraverso l'arretramento delle recinzioni su strade. E' prevista la cessione gratuita di tali aree a favore del Comune con Atto Pubblico Registrato, si precisa che tali aree vengono computate ai fini volumetrici.

Capo 8°. Zone a Vincolo o Destinazione Speciale.

Articolo 85. Zone territoriali omogenee a vincolo o destinazione speciale.

1. Trattasi di zone, prevalentemente di natura agricola ma non solo, sulle quali:
 - a) è imposto il vincolo urbanistico cosiddetto 'di rispetto' atto a tutelare, attraverso l'obbligo di inedificabilità, la pubblica sicurezza, l'igiene pubblica, la tranquillità e la salute;
 - b) è imposta l'osservanza di vincoli speciali sovraordinati (area archeologica);
 - c) è imposto il vincolo urbanistico 'di rispetto' atto a tutelare future possibilità di sviluppo di impianti e attrezzature a destinazione speciale.
2. Tali zone si articolano in:
 - a) Zona 'G1' - Viabilità esistente e di progetto;
 - b) Zona 'G2' - Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggio;
 - c) Zona 'G3' - Aree tecnologiche;
 - d) Zona 'G4' - Rispetto cimiteriale;
 - e) Zona 'G5' - Vincolo cimiteriale;
 - f) Zona 'G6' - Verde di rispetto stradale;
 - g) Zona 'G7' - Aree archeologiche;
 - h) Zona 'G8' - Vincolo idrogeologico.
3. In ogni caso, quando le aree con la presente destinazione urbanistica (zonizzazione) sono anche ritenute a pericolosità idraulica/idrogeologica e sono soggette a delimitazione e classificazione dal vigente PAI della Regione Abruzzo, l'utilizzazione urbana delle stesse e la relativa attività edificatoria è subordinata ed espressamente vincolata all'integrale rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni d'uso previste dalle rispettive N.T.A. del PAI, con particolare riferimento ai contenuti e agli articoli corrispondenti alla rispettiva classificazione di pericolosità idrogeologica/idraulica. Pertanto, in tali casi, prima di qualsiasi titolo autorizzativo comunale è necessario accertare la piena compatibilità della prevista attività di trasformazione con le relative condizioni di pericolosità idrogeologica ivi compresa, ove previsto dalle NTA del PAI la propedeutica relazione di compatibilità idrogeologica da sottoporre al preventivo parere dell'Autorità di Bacino ⁽¹⁴⁾.

Articolo 86. Zona 'G1' Viabilità esistente e di progetto.

1. La zona G1 è destinata :
 - a) alla viabilità esistente ed è riservata esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale delle strade esistenti, implicando tutte le prescrizioni di cui al D.L.285/92 ed al D.P.R.495/92 così come integrato dal D.P.R.147/93.
 - b) alla realizzazione di nuova viabilità ed è riservata esclusivamente alla realizzazione delle nuove strade di piano, in attesa della quale le aree interessate sono inedificabili. Le aree

⁽¹⁴⁾ - Integrazione normativa introdotta a seguito del parere formulato, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74 come modificata dal DPR 06.06.2001 n.380 - art.9, da Regione Abruzzo – Servizio del Genio Civile di Pescara – prot. n. 214721 del 20.08.2015.





destinate alla viabilità comprendono anche gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze. I tracciati viari di progetto di P.R.G. hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato, ove necessario, senza che la modifica costituisca variante al P.R.G., le aree risultanti da tali modifiche assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.

2. È consentita, previa stipula di apposita convenzione o di atto d'obbligo unilaterale a garanzia degli impegni assunti ed in favore dell'Amministrazione Comunale, la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante.
3. La profondità e la localizzazione delle fasce minime di rispetto per qualsiasi categoria di strade sono dimensionate nel rispetto di quanto prescritto nel D.L. 1° aprile 1968, n.1404.

Articolo 87. Zona 'G2' Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggio.

1. Fino all'emanazione ed entrata in vigore del Piano Carburanti di cui alla normativa vigente in materia si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie minima dell'impianto e la larghezza del fronte stradale saranno quelli di cui l'impianto è dotato alla data di adozione del presente P.R.G.;
 - b) In caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione valgono le seguenti indicazioni:
 - superficie coperta comprensiva della pensilina non potrà essere superiore al 30% della superficie del lotto;
 - superficie utile lorda (Sul), pari al 15% dell'area impegnata per l'impianto.
2. Le stazioni di servizio e gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggio di progetto sono soggette alle seguenti norme:
 - a) la superficie dell'area adibita all'impianto deve essere pari o superiore a mq 2.000 con un fronte strada minimo di 50,00 ml;
 - b) la superficie utile lorda dei manufatti non potrà superare il 15% dell'area impegnata dalla stazione di servizio con un'altezza massima di mt. 4,00;
 - c) tutti i manufatti devono rispettare la distanza minima dai confini e dalla strada rispettivamente di metri 5,00 e mt. 10,00;
 - d) la superficie coperta massima, comprensiva delle pensiline e degli impianti non dovrà essere superiore al 30% dell'area adibita ad impianto;
 - e) la minima superficie dell'area da destinare a verde non potrà essere inferiore al 25% dell'area a disposizione.

Articolo 88. Zona 'G3' Aree tecnologiche.

1. Tale zona è destinata alle attrezzature tecnologiche, impianti di interesse pubblico, quali strutture, cabine elettriche, serbatoi, ecc.
2. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.
3. In tale zona il PRG si attua per intervento diretto; il rilascio del relativo permesso a costruire è subordinato alla preventiva stipula di apposita convenzione o di atto d'obbligo unilaterale a garanzia degli impegni assunti ed in favore dell'Amministrazione Comunale.
4. Si applicano i seguenti indici:
 D_c = Distanze dai confini = ml.10,00;
 D_f = Distanze tra fabbricati = ml.15,00;
 P = Parcheggi = 1 mq/20 mc.

Articolo 89. Zona 'G4' Rispetto cimiteriale.

1. La zona G4 è destinata a "fascia di rispetto cimiteriale" così come evidenziato con apposita campitura nella tavola di PRG ed in essa è inibito ogni intervento edilizio per residenze stabili, ai sensi della specifica normativa vigente in materia.
2. Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate ad attrezzature ed edifici a carattere cimiteriale, ivi compresi quelli eventualmente destinati al culto e piccole costruzioni da concedere per vendita di fiori.





3. In tali zone, definite ai sensi dell'art.338, comma 5°, del 'Testo unico delle leggi sanitarie' di cui al R.D. 27 luglio 1934, n.1265, come modificato ed integrato dall'art.1 della legge 17 ottobre 1957, n.983, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono ammesse, invece, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la realizzazione di parchi pubblici o di colture arboree.

4. E' altresì ammessa la costruzione di un alloggio del custode di superficie utile max di mq.150.

Articolo 90. Zona 'G5' Vincolo cimiteriale.

1. Riguarda l'area compresa dall'attuale recinzione del cimitero, e quella prevista per l'ampliamento. In tale area non è consentito alcun intervento edilizio, se non quelli espressamente consentiti dal regolamento cimiteriale.

Articolo 91. Zona 'G6' Verde di rispetto stradale.

1. Sono le aree ubicate in prossimità di svincoli e/o innesti stradali, in tali aree non sono ammessi interventi edilizi. Gli edifici preesistenti l'adozione della variante possono essere ampliati anche se a distanza non regolamentare delle strade, purché avvenga in allineamento, in sopraelevazione o sul lato opposto a quello stradale.

Articolo 92. Zona 'G7' Aree archeologiche.

1. Le aree con vincolo archeologico sono individuate in apposita campitura nelle tavole di PRG.

2. Per tutte le aree di interesse archeologico come perimetrate nella relativa tavola, nonché nelle tavole recanti le previsioni di piano, devono essere trasmessi preventivamente al MiBAC - Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Abruzzo -, ai fini del prescritto parere, tutti i progetti che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere, nonché modifiche dell'andamento superficiale dei luoghi, riservandosi la Soprintendenza di:

- valutare la fattibilità delle opere;
- prescrivere, se del caso, saggi archeologici preventivi;
- dettare ulteriori prescrizioni per la salvaguardia di resti archeologici che dovessero rinvenirsi;
- dettare prescrizioni di inedificabilità assoluta ai sensi delle norme vigenti in materia.

Articolo 93. Zona 'G8' Vincolo idrogeologico.

1. Nella zona soggetta a vincolo idrogeologico, riportata graficamente nella tavola di Piano gli eventuali movimenti di terra e tagli di piante forestali devono essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale ai sensi della Legge n. 3267/23.





TITOLO IV. ELEMENTI RECEPITI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO.

Capo 1°. Sistema Ambientale.

Articolo 94. Abachi ambientali del PTCP: 'Ambiente 2, le colline con sommità piatta'.

1. Il PRG del Comune di Civitavecchia recepisce e fa proprio il contenuto di cui agli "abachi ambientali" del PTCP riferito alle "Colline con sommità piatta - ambiente 2 degli abachi ambientali".

Articolo 95. Sub-sistema V3: 'Filtro ambientale' - Prestazioni.

1. Il PRG del Comune di Civitavecchia recepisce e fa proprio il contenuto delle norme ambientali definite dal PTCP che interessano il territorio comunale.

2. Per filtro ambientale si intende una fascia di territorio, variamente estesa, all'interno della quale si svolge la complessa funzione di mantenimento e scambio delle caratteristiche di biodiversità tra ambienti ecologici differenti, ma contigui.

Articolo 96. V3.1: Filtro di permeabilità di primo livello.

1. Per filtro di primo livello si intende la fascia pedemontana ai piedi dei massicci carbonatici del Gran Sasso e della Majella con funzione di difesa, controllo, ma anche connessione (a carattere areale) tra le aree serbatoio di naturalità ed i connettori. In queste aree si svolgono le principali azioni di controllo idrogeologico, di regolazione degli afflussi verso valle e di mantenimento della stabilità generale dei versanti.

Articolo 97. Elementi.

1) Boschi.

- Nelle formazioni boschive comprese all'interno delle aree di filtro, dovranno essere potenziate le funzioni di margine con le aree coltivate, di difesa delle dinamiche vegetazionali spontanee, di recupero delle aree abbandonate dall'agricoltura.
- Nelle formazioni boschive gli impluvi principali e secondari devono essere oggetto di una manutenzione costante, finalizzata al consolidamento delle linee di impluvio e dei relativi versanti con opere di ingegneria naturalistica (uso esclusivo di materiali naturali, sia inorganici che organici) ed impianto di specie igrofile.
- Nelle fasce di margine delle formazioni boschive, nei punti di contatto con le aree urbanizzate e con quelle coltivate, dovranno essere attuati interventi di potenziamento degli arbusteti e cespuglieti utilizzando le specie arbustive, presenti o potenziali, del bosco esistente.
- All'interno dei boschi sono ammessi soltanto interventi tesi alla salvaguardia della formazione boschiva, con cure selvicolturali idonee per la stabilizzazione delle formazioni stesse verso l'alto fusto.
- Le zone attualmente soggette alla ceduzione, dovranno essere migliorate e riconvertite verso cenosi più stabili e mature, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto-fusto.

2) Aree coltivate su terreni in pendio.

- Nelle aree agricole sui terreni in pendio è obbligatoria la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo quali terrazzamenti e ciglionamenti.
- Per i ciglionamenti sono obbligatori i seguenti interventi:
 - il mantenimento della pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche;
 - il mantenimento delle scarpate con copertura erbacea od arbustiva tra i diversi ripiani;
 - laddove si manifestino fenomeni di erosione o di instabilità si dovrà procedere ad





interventi sui fronti della scarpata attraverso impianti anche temporanei di specie pioniere tappezzanti con funzioni di consolidamento;

- il recupero di frane e dissesti morfologici mediante opere di bioingegneria finalizzate al ripristino dei ripiani e delle scarpate con rimodellamento del terreno ed impianti di specie erbacee tappezzanti ed arbustive anche temporanee con funzioni stabilizzanti;
- la tutela degli esemplari arborei d'alto fusto eventualmente presenti.

c) Per i terrazzamenti sono obbligatori i seguenti interventi:

- il mantenimento dei muri di sostegno, attraverso interventi di manutenzione ordinaria delle murature, risarcimenti e sostituzione di elementi lapidei, degli eventuali fori di passaggio dell'acqua;
- il ripristino del terrazzamento qualora l'abbandono abbia provocato crolli e frane, onde evitare che i fenomeni di dissesto si propaghino alle strutture limitrofe, mediante l'utilizzazione del materiale già esistente e reintegrandolo, se necessario, con elementi uguali;
- il mantenimento di un efficiente drenaggio delle acque superficiali mediante la manutenzione delle canalette per il deflusso delle acque meteoriche;
- il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti locali interno alle zone terrazzate.

3) Vegetazione.

a) Ai fini della conservazione della risorsa suolo e del mantenimento della stabilità idrogeologica dovranno essere attuati interventi finalizzati al mantenimento, recupero e potenziamento della vegetazione dei versanti e delle aree vallive.

4) Vegetazione dei versanti.

a) Sui versanti si riconoscono le seguenti biocenosi:

- querceti xerofili a dominanza di *Quercus pubescens*;
- gariga;
- popolamenti di *Quercus ilex*;
- xerobrometi su suoli poco profondi con rocce affioranti;
- querceti mesofili a dominanza di *Ostrya carinifolia*;
- mesobrometi su suoli profondi;
- orno-ostrieto.

b) Gli interventi ammessi in tale biocenosi sono:

- tutela, rinaturalizzazione e potenziamento dei boschi xerofili e mesofili e del loro sottobosco;
- recupero dei boschi degradati mediante interventi di forestazione naturalistica miranti al raggiungimento di ecosistemi forestali biologicamente stabili;
- progressiva conversione dei boschi cedui in fustaie disetanee;
- regolamentazione e controllo dei carichi di pascolo.

4) Vegetazione delle aree vallive.

a) Nelle aree vallive si riconoscono le seguenti biocenosi:

- biocenosi della vegetazione termofilo-mediterranea caratterizzata dalle seguenti associazioni vegetazionali:
 - vegetazione termofilo-mediterranea con specie rare su rupi soleggiate e pendii sassosi;
 - vegetazione delle rupi umide.

Gli interventi ammessi sono:

- tutela della grande diversità biologica;
- tutela delle specie vegetazionali rare e/o di particolare interesse naturalistico e fitogeografico;
- biocenosi della vegetazione ripariale e degli ambienti umidi caratterizzata dalle seguenti associazioni vegetazionali:
 - vegetazione ripariale e degli ambienti umidi su depositi fluviali ghiaiosi e soggetti a periodiche inondazioni;
 - comunità idrofile ed elofitiche sommerse e semisommerse.





Gli interventi ammessi sono:

- tutela della grande diversità biologica;
- tutela delle specie vegetazionali rare o di particolare interesse naturalistico e fitogeografico.

b) Su pendii argillosi si riconoscono le seguenti biocenosi:

- foresta polifita pluristratificata;
- gariga;
- xerobrometi;
- querceti xerofili a dominanza di *Quercus pubescens*;
- esemplari isolati di *Quercus pubescens*.
- Gli interventi ammessi:
- tutela e potenziamento dei lembi di foresta polifita pluristratificata;
- tutela e rinaturalizzazione dei querceti xerofili e del loro sottobosco;
- tutela degli esemplari di roverella ai margini o nel mezzo dei campi isolati o in filari;
- tutela e potenziamento delle siepi ai margini dei campi;

5) **Insedimenti sparsi.**

a) Dovranno essere tutelati e restaurati:

- i casali e gli insediamenti sparsi in tutte le loro componenti caratteristiche, accesso, spazio antistante l'edificio, alberature isolate, spazi di servizio dell'attività agricola;
- i campi coltivati caratterizzati dalla trama delle canalizzazioni, dai filari o dalle siepi;
- la strada principale e gli accessi funzionali all'unità agricola.

b) Non è consentita l'eliminazione e la trasformazione degli elementi tradizionali di definizione dello spazio di pertinenza del casale in particolare siepi e/o filari di margine.

c) Non è consentito l'inserimento di specie vegetali esotiche.

d) Gli insediamenti sparsi, nella impossibilità di recapitare in pubblica fognatura le acque nere provenienti dai servizi igienici degli insediamenti, dovranno essere dotati di impianto di chiarificazione e dispersione al suolo dei reflui.

6) **Strade e sentieri.**

a) All'interno dei boschi esistenti e di nuovo impianto è fatto divieto di transito per moto ed autoveicoli privati.

b) Qualora per il completamento della rete viabilistica forestale si dovessero realizzare nuovi tratti stradali, le carreggiate dovranno essere rapportate alle dimensioni minime consentite rispetto al tipo di veicoli di servizio che dovranno percorrerle.

c) La pavimentazione delle carreggiate dovrà essere costituita da terra battuta e/o terra battuta stabilizzata con leganti.

d) E' escluso l'uso di manti stradali impermeabili.

7) **Versante.**

a) I versanti possono avere fenomeni di instabilità potenziale (paleofrane) e propensione al dissesto dovuto alla pendenza e ai fenomeni gravitativi.

Articolo 98. V3.2: Filtro di permeabilità di secondo livello.

1. Per filtro di secondo livello si intende la fascia dei fondovalle fluviali, entro i quali scorrono i connettori ecobiologici d'acqua, e la fascia costiera; entrambe hanno funzione di limitazione di impatto e di connessione (a carattere lineare e areale) tra il serbatoio di naturalità, il mare e i corridoi ecologici d'acqua; e tra questi e il resto del territorio. In queste fasce si svolgono le principali azioni di mantenimento e di ricucitura della trama connettiva ecologica disgregata e interrotta dagli insediamenti antropici.

Articolo 99. Elementi.

1) Aree coltivate di pianura.

a) Nelle aree agricole di pianura dovrà essere garantita l'efficienza idraulica del sistema di canali per lo scorrimento delle acque meteoriche con operazioni periodiche di manutenzione e con la protezione dei margini delle canalizzazioni utilizzando impianti erbacei ed arbustivi con funzione consolidante, potenziando le formazioni esistenti e, dove possibile, ripristinandole.





- b) Dovranno essere definite fasce di rispetto minime da sottrarre alla lavorazione dei mezzi meccanici.
- c) Laddove le canalizzazioni irrigue e di deflusso siano vicine ai percorsi, dovrà essere promosso lo sviluppo in fasce di dimensioni consistenti della vegetazione spontanea.
- d) Nelle aree agricole di pianura i filari arborei dovranno essere restaurati e potenziati lungo i percorsi principali di accesso ai campi coltivati ed agli insediamenti isolati, lungo le canalizzazioni agricole.
- e) Le sistemazioni a verde dovranno realizzare, in particolare, nuovi impianti vegetazionali arborei sulle scarpate, nelle fasce di margine dei campi (in particolare in quelli che confinano con infrastrutture o con lotti costruiti), nelle aree residuali ed in genere in tutte le porzioni di suolo scarsamente utilizzate dall'attività agricola, inserendo specie appartenenti alle associazioni vegetazionali della pianura.
- f) Nelle aree occupate da serre e vivai dovranno essere garantiti impianti vegetazionali stabili lungo i percorsi principali di accesso, i parcheggi, le scarpate, ed in generale nelle aree di risulta scarsamente utilizzate dall'attività produttiva, con l'utilizzo di specie appartenenti alle associazioni vegetazionali autoctone della pianura. Le serre fisse dovranno comunque essere intervallate da fasce arboree ed arbustive o filari.

2) Vegetazione.

- a) Ai fini del mantenimento e sviluppo della biodiversità e ai fini della conservazione delle aree con vegetazione residua dovranno essere attuati interventi finalizzati al mantenimento, recupero e potenziamento della vegetazione nelle aree golenali:

Articolo 100. Caposaldo della Produzione agricola - Prestazioni.

- 1. Si definiscono caposaldi della produzione agricola contesti territoriali differenti per caratteristiche litologiche e clivometriche e nei quali prevale l'uso agricolo e costituiscono un fondamentale presidio dello spazio aperto.
- 2. La funzione ambientale specifica è il mantenimento delle condizioni di stabilità idrogeologica dei versanti.
- 3. Dovranno essere favoriti tutti gli interventi relativi alla stabilizzazione del terreno, alla regimazione delle acque superficiali, al riassetto delle pratiche agricole.

Articolo 101. Caposaldo della Produzione agricola - Elementi.

1) Versanti collinari.

- a) Per versanti collinari si intendono le aree di versante, coltivate a seminativo o alberate nelle quali sono da tutelare tutti gli impianti vegetazionali appartenenti al paesaggio rurale quali siepi, gruppi arborei, boschetti residuali, filari, vegetazione al margine delle scarpate. Sono inoltre da tutelare tutte le sistemazioni del suolo quali ciglionamenti, terrazzamenti e opere di regimazione idraulica.

2) Aree coltivate su terreni in pendio.

- a) Nelle aree agricole sui terreni in pendio è obbligatoria la manutenzione delle opere di mantenimento della stabilità dei versanti quali terrazzamenti, ciglionamenti, rete di scolo delle acque superficiali.
- b) Per i ciglionamenti sono obbligatori i seguenti interventi:
 - il mantenimento della pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche;
 - il mantenimento delle scarpate con copertura erbacea od arbustiva tra i diversi ripiani;
 - laddove si manifestino fenomeni di erosione o di instabilità si deve procedere ad interventi sui fronti della scarpata attraverso impianti anche temporanei di specie pioniere tappezzanti con funzioni di consolidamento;
 - il recupero di frane e dissesti morfologici mediante opere di bioingegneria finalizzate al ripristino dei ripiani e delle scarpate con rimodellamento del terreno ed impianti di specie erbacee tappezzanti ed arbustive anche temporanee con funzioni stabilizzanti;
 - la tutela degli esemplari arborei d'alto fusto eventualmente presenti;





- c) Per i terrazzamenti sono obbligatori i seguenti interventi:
- il mantenimento dei muri di sostegno, attraverso interventi di manutenzione ordinaria delle murature, risarcimenti e sostituzione di elementi lapidei e dei drenaggi;
 - il ripristino del terrazzamento qualora l'abbandono abbia provocato crolli e frane, onde evitare che i fenomeni di dissesto si propaghino alle strutture limitrofe, mediante l'utilizzazione del materiale già esistente e reintegrandolo, se necessario, con elementi uguali;
 - il mantenimento dell'efficienza della rete di drenaggio, di raccolta e di scolo delle acque meteoriche superficiali;
 - il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti locali interno alle zone terrazzate.
- d) Si prescrive la realizzazione di nuovi impianti vegetazionali arborei sulle scarpate, nelle fasce di margine dei campi (in particolare quelli che confinano con infrastrutture o con lotti costruiti), nelle aree residuali ed in genere in tutte le porzioni di suolo scarsamente utilizzate dall'attività agricola inserendo specie appartenenti alle associazioni vegetazionali della pianura.
- e) Nelle aree occupate da serre e vivai dovranno essere garantiti impianti vegetazionali stabili lungo i percorsi principali di accesso, i parcheggi, le scarpate, ed in generale nelle aree di risulta scarsamente utilizzate dall'attività produttiva, con l'utilizzo di specie appartenenti alle associazioni vegetazionali autoctone della pianura. Le serre fisse dovranno comunque essere intervallate da fasce arboree ed arbustive o filari.
- 3) Crinali pianeggianti.**
- a) Per crinali pianeggianti si intende la fascia di crinale ad andamento tabulare, coltivata a seminativo o alberata nella quale sono da tutelare tutti gli impianti vegetazionali appartenenti al paesaggio rurale quali siepi, gruppi arborei, boschetti residuali, filari, vegetazione al margine delle scarpate.
- 4) Siepi e filari.**
- a) Sui crinali pianeggianti compresi nel "Caposaldo della produzione agricola" dovranno essere mantenuti e tutelati tutti gli impianti vegetazionali esistenti e deve essere incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini proprietari, lungo i percorsi presenti ed a separazione di colture diverse.
- b) I filari arborei dovranno essere restaurati e potenziati lungo i percorsi principali, lungo i confini proprietari e lungo i percorsi di accesso agli insediamenti isolati.
- 5) Vegetazione di scarpata.**
- a) La vegetazione spontanea presente lungo le scarpate deve essere mantenuta e tutelata per garantire la stabilità delle scarpate stesse.
- b) Dovranno essere eliminate, mediante espanto, le specie infestanti eventualmente presenti.
- 6) Boschetti residuali e gruppi arborei.**
- a) Tutti i gruppi arborei e i boschetti residuali presenti nei crinali pianeggianti dovranno essere restaurati e potenziati attraverso la realizzazione di impianti arbustivi di margine.
- b) I boschetti residuali dovranno essere salvaguardati anche ai fini dello sviluppo di una vegetazione di sottobosco. A tal fine è vietata la pulitura del sottobosco, ad esclusione delle specie infestanti.

Capo 2°. Schema Direttore della Strada dei due Parchi e previsioni del PRG.

Articolo 102. Generalità.

1. Il Comune di Civitaquana è interessato a connettere il proprio territorio con le previsioni dello 'Schema direttore della strada dei due parchi' contenute nel Piano territoriale della Provincia di Pescara
2. Il PTCP stabilisce che lo Schema direttore della strada dei due parchi dovrà attuarsi





attraverso la definizione di un piano esecutivo disciplinato da uno specifico Accordo di Programma.

3. A tale scopo la Provincia, entro un anno dall'approvazione del Piano territoriale redige un piano esecutivo preliminare da sottoporre alla conferenza di servizi ai sensi dell'art. 27, comma 4°, della Legge n. 142/90.

4. In caso di parere positivo espresso dai rappresentanti delle Amministrazioni interessate sui contenuti del preliminare del piano Esecutivo, le stesse formano il Comitato dei rappresentanti secondo le modalità previste dall'art. 8 bis della L.R. n. 70/95, comma 6 e seguenti. L'Accordo di Programma viene approvato secondo quanto stabilito dall'art. 8-ter della citata L.R. n. 70/95.

Articolo 103. Definizioni e caratteri.

1. Obiettivo prioritario dello schema direttore è la realizzazione di un unico percorso che ponga in relazione gli ambiti montani di pregio naturalistico e storico della Provincia.

2. Il PTCP prevede la redazione di un progetto organico che connetta le forti identità locali, i caratteri distintivi del patrimonio ambientale, storico ed architettonico con una loro corretta ed organica fruizione.

3. Il modello organizzativo dello schema direttore fa riferimento ad una utilizzazione organica delle opportunità turistiche dei territori sottoposti a tutela.

4. Il piano prescrive che il percorso della 'STRADA DEI DUE PARCHI' deve ricalcare esclusivamente tracciati esistenti.

5. Il piano stabilisce prescrittivamente che la 'STRADA DEI DUE PARCHI' deve avere i seguenti connotati:

- deve rappresentarsi come un percorso lento che favorisca la fruizione e l'osservazione delle emergenze naturali, paesaggistiche e delle preesistenze storiche-insediative;
- deve favorire le soste, la ricreazione e il ristoro anche attraverso la realizzazione di aree attrezzate a tali scopi;
- deve perseguire l'obiettivo di costituire un modello per la fruizione delle aree Parco sia come riferimento organizzativo dei flussi turistici sia come elemento informativo e culturale per l'acquisizione delle regole e delle funzioni interne al Parco;
- deve prestare particolare attenzione alla riconoscibilità del percorso attraverso la progettazione tipologica dei manufatti: scarpate, muretti di contenimento, cunette, sovrappassi, slarghi per la sosta, alberature, segnaletica turistica ecc.;
- deve individuare e gerarchizzare la rete dei tracciati connessa alla 'STRADA DEI DUE PARCHI' sia quella carrabile che la sentieristica pedonale ed equestre;

Articolo 104. Gli elementi del PRG di connessione con la Strada dei due Parchi.

1. Il PRG di Civitaquana individua nella apposita tavola n. 10 la viabilità di connessione con la 'STRADA DEI DUE PARCHI' in direzione di Brittolì - Carpineto sulla Nora, proponendo in questo tratto di viabilità, azioni ed interventi per la promozione turistica delle principali emergenze e di alcuni punti strategici del proprio territorio, in particolare:

- il Centro storico di Civitaquana;
- la Chiesa di S. Egidio;
- tratti di aree costeggianti la viabilità da rimboschire, con realizzazione di spazi attrezzati per la sosta, punti di partenza per percorsi naturali nonché aree per l'osservazione delle emergenze naturali e paesaggistiche;
- recupero di caseggiati agricoli in disuso finalizzati a favorire la sosta e il ristoro con strutture agrituristiche.

2. Nelle more della definizione del progetto della 'STRADA DEI DUE PARCHI', il PRG prescrive che nelle zone agricole, per una fascia di 50 ml da entrambi i lati del ciglio stradale, tutte le nuove costruzioni, gli interventi sull'edilizia esistente, gli interventi sulla viabilità compresa quella pedonale, nonché gli interventi di consolidamento e quelli di ripiantumazione dovranno essere concordate in apposita Conferenza di Servizi con il Comune.





TITOLO V. NORME FINALI.

Capo 1°. Norme finali e transitorie.

Articolo 105. Utilizzazione e asservimenti.

1. Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia urbane sia di aree agricole.
2. Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile edificabile non è consentito il coacervo di lotti ricadenti in zone territoriali omogenee di diversa tipologia, come non è consentito il coacervo di superfici non continue solo in casi in cui la continuità sia interrotta da strade, acquedotti e simili.
3. I volumi e/o le superfici presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume e/o della superficie utile concessi calcolati sulla base della superficie catastale. La nuova edificazione non potrà superare in volume e/o in superficie utile la differenza tra il volume e/o la superficie concessa e quelli esistenti.

Articolo 106. Norma generale di perequazione.

1. Le aree destinate a viabilità, parcheggi o piste ciclabili, ove cedute gratuitamente al Comune, potranno essere utilizzate nel computo volumetrico delle retrostanti zone edificabili.
2. Lo stesso dicasi per le aree interessate da specifiche indicazioni e/o prescrizioni contemplate dal vigente "Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico - Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" ("PAI") e nel caso in cui l'intervento edilizio sia inibito e/o limitato dalle suddette previsioni.
3. A tal riguardo si specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 comma 6 della L. 183/89 e, in particolare, degli articoli 5 comma 1 lettera b) e 24 della Legge Regionale n. 81/1998 nonché dell'articolo 6 commi 4-5-6 della legge Regionale n. 18/1983 e successive modificazioni e integrazioni il "PAI" approvato dal Consiglio Regionale prevale:
 - a) sulle previsioni dei piani territoriali provinciali;
 - b) sulle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e dei regolamenti edilizi comunali, nonché sulle previsioni dei documenti unitari di pianificazione d'area di cui all'articolo 11 della Legge Regionale n. 70/1995.

Articolo 107. Misure di salvaguardia.

1. L'adozione del presente PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia prevista dalla vigente legislazione in materia.
2. Gli interventi comunque assentiti in base al previgente regime urbanistico possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme.
3. Nell'ambito dei volumi relativi agli interventi di cui sopra è ammessa la modifica in corso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.

Articolo 108. Usi civici.

1. I privati possessori di aree edificabile interessate da uso civico, prima di ogni attività edilizia devono preventivamente attivare le procedure di sdemanializzazione dei terreni, a tal fine si richiama l'indagine effettuata circa le aree presumibilmente ad uso civico allegate al PRG previgente.





ALLEGATO 'A'

NOTE ESPLICATIVE

CORRISPONDENZA DEGLI ARTICOLI DELLE NTA FRA IL PRG PREVIGENTE ED IL NUOVO PRG

A mero titolo esemplificativo, oltre che per agevolare la lettura delle presenti disposizioni normative rispetto a quelle di cui al previgente PRG, sia nella fase formativa che di prima applicazione, si riporta il seguente prospetto.

N	RIFERIMENTO NUOVO PRG	DENOMINAZIONE ARTICOLATO	RIFERIMENTO PRG PREVIGENTE
1	Articolo 1	Obiettivi del Piano	(ex articolo 1)
2	Articolo 2	Azioni dell'Amministrazione Comunale	(ex articolo 2)
3	Articolo 3	Contenuti e campo di applicazione del PRG	(ex articolo 3)
4	Articolo 4	Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale	(ex articolo 4)
5	Articolo 6	Possibilità di deroga alle norme del PRG	(ex articolo 40)
6	Articolo 7	Edifici esistenti	(ex articolo 5)
7	Articolo 9	Trasformazione urbanistica ed edilizia	(ex Articolo 6)
8	Articolo 11	Ecologia	(ex articolo 7)
9	Articolo 12	Principio insediativo	(ex articolo 8)
10	Articolo 13	Progetto di suolo	(ex articolo 9)
11	Articolo 14	Schema Direttore	(ex articolo 10)
12	Articolo 15	Sistema	(ex articolo 11)
13	Articolo 16	Parametri per il dimensionamento residenziale dei piani	(ex articolo 12)
14	Articolo 17	Criteri per la redazione dei piani attuativi	(ex articolo 13)
15	Articolo 18	Capacità insediativa del Piano Regolatore Generale	(ex articolo 14)
16	Articolo 19	Standard urbanistici	(ex articolo 15)
17	Articolo 20	Superficie edificata o edificabile (Se)	(ex articolo 16)
18	Articolo 21	Superficie fondiaria (Sf)	(ex articolo 17)
19	Articolo 22	Superficie territoriale (St)	(ex articolo 18)
20	Articolo 23	Volume edificato o edificabile (Ve)	(ex articolo 19)
21	Articolo 24	Densità insediativa fondiaria (Df)	(ex articolo 20)
22	Articolo 25	Densità insediativa territoriale (Dt)	(ex articolo 21)
23	Articolo 26	Destinazioni d'uso	(ex articolo 22)
24	Articolo 27	Indici e parametri	(ex articolo 23)
25	Articolo 28	Distanze ed Altezze	(ex articolo 24)
26	Articolo 29	Applicazione degli Indici Urbanistici e dei Distacchi	(ex articolo 25)
27	Articolo 30	Opere di urbanizzazione primaria	(ex articolo 26)
28	Articolo 31	Opere di urbanizzazione secondaria	(ex articolo 27)
29	Articolo 35	Generalità	(ex articolo 28)
30	Articolo 36	Permeabilità del suolo	(ex articolo 29)
31	Articolo 37	Manufatti di sostegno delle terre	(ex articolo 30)
32	Articolo 38	Sbancamenti, scavi e rinterri	(ex articolo 31)
33	Articolo 39	Costruzioni interrato	(articolo 32)
34	Articolo 40	Reti tecnologiche sotterranee	(ex articolo 33)
35	Articolo 41	Fognature	(ex articolo 34)
36	Articolo 42	Qualità dell'aria : limitazioni e compensazioni	(ex articolo 35)
37	Articolo 43	Regimazione dei corsi d'acqua	(ex articolo 36)





N	RIFERIMENTO NUOVO PRG	DENOMINAZIONE ARTICOLATO	RIFERIMENTO PRG PREVIGENTE
38	Articolo 44	Attuazione del P.R.G.	(ex articolo 37)
39	Articolo 47	Intervento sul patrimonio edilizio esistente	(ex articolo 42)
40	Articolo 48	Parcheggi privati	(ex articolo 44)
41	Articolo 49	Zone destinate alla viabilità	(ex articolo 45)
42	Articolo 50	Disciplina area verde cortiliva	(ex articolo 46)
43	Articolo 57	Zona 'A' Centro Storico	(ex Articolo 47)
44	Articolo 60	Zona 'B1' Residenziale di Ristrutturazione e Completamento	(ex Articolo 48)
45	Articolo 61	Zona 'B2' Residenziale di Ristrutturazione e Completamento	(ex Articolo 50)
46	Articolo 62	Zona 'B3' Residenziale di Completamento	(ex Articolo 51)
47	Articolo 64	Zona 'C1' Residenziale di Espansione Urbana	(ex Articolo 52)
48	Articolo 67	Zona 'D1' Attività Produttive (PAP)	(ex Articolo 53)
49	Articolo 68	Zona 'D2' Artigianale Commerciale	(ex Articolo 54)
50	Articolo 69	Norme transitorie per gli edifici esistenti di carattere artigianale-commerciale-industriale	(ex Articolo 57)
51	Articolo 70	Zone territoriali omogenee di tipo 'E'	(ex Articolo 54)
52	Articolo 72	Interventi nelle zone agricole	(ex Articolo 41)
53	Articolo 74	Zona 'F1' Attrezzature pubbliche e di interesse comune	(ex Articolo 58)
54	Articolo 75	Zona 'F2' Istruzione	(ex Articolo 59)
55	Articolo 76	Zona 'F3' Aree per il culto	(ex Articolo 60)
56	Articolo 77	Zona 'F4' Verde privato	(ex Articolo 61)
57	Articolo 78	Zona 'F5' Verde pubblico attrezzato	(ex Articolo 62)
58	Articolo 79	Zona 'F6' Turistica Residenziale	(ex Articolo 63)
59	Articolo 80	Zona 'F7' Attrezzature sportive	(ex Articolo 64)
60	Articolo 81	Zona 'F8' Parco fluviale	(ex Articolo 65)
61	Articolo 82	Zona 'F9' Parcheggi	(ex Articolo 66)
62	Articolo 83	Zona 'F10' Pista ciclabile	(ex Articolo 67)
63	Articolo 85	Zona 'G1' Viabilità esistente e di progetto	(ex Articolo 68)
64	Articolo 86	Zona 'G2' Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggio	(ex Articolo 69)
65	Articolo 87	Zona 'G3' Aree tecnologiche	(ex Articolo 70)
66	Articolo 88	Zona 'G4' Rispetto cimiteriale	(ex Articolo 71)
67	Articolo 89	Zona 'G5' Vincolo cimiteriale	(ex Articolo 72)
68	Articolo 90	Zona 'G6' Verde di rispetto stradale	(ex Articolo 73)
69	Articolo 91	Zona 'G7' Aree archeologiche	(ex Articolo 74)
70	Articolo 92	Zona 'G8' Vincolo idrogeologico	(ex Articolo 75)
71	Articolo 93	Abachi ambientali del PTCP: 'Ambiente 2, le colline con sommità piatta'	(ex Articolo 76)
72	Articolo 94	Sub-sistema V3: 'Filtro ambientale' - Prestazioni	(ex Articolo 77)
73	Articolo 95	V3.1: Filtro di permeabilità di primo livello	(ex Articolo 78)
74	Articolo 96	Elementi	(ex Articolo 79)
75	Articolo 97	V3.2: Filtro di permeabilità di secondo livello	(ex Articolo 80)
76	Articolo 98	Elementi	(ex Articolo 81)
77	Articolo 99	Caposaldo della Produzione agricola – Prestazioni	(ex Articolo 82)
78	Articolo 100	Caposaldo della Produzione agricola – Elementi	(ex Articolo 83)
79	Articolo 101	Generalità	(ex Articolo 84)
80	Articolo 102	Definizioni e caratteri	(ex Articolo 85)
81	Articolo 103	Gli elementi del PRG di connessione con la Strada dei due Parchi	(ex Articolo 86)
82	Articolo 104	Utilizzazione e asservimenti	(ex articolo 87)
83	Articolo 105	Norma generale di perequazione	(ex articolo 88)
84	Articolo 106	Misure di salvaguardia	(ex articolo 89)
85	Articolo 107	Usi civici	(ex articolo 90)





ALLEGATO 'B'

SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI AREE PER URBANIZZAZIONI (INTERVENTO PREVENTIVO E INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO)

COMUNE DI CIVITAQUANA (PROVINCIA DI PESCARA)

ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI AREE PER URBANIZZAZIONI SCHEMA DELL'ATTO per SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemila____, addì_____ del mese di _____, nella Casa Comunale.

Avanti di me, Dr. _____ Segretario del Comune di Civitaquana (PE), autorizzato a ricevere tutti gli atti nell'interesse del Comune, in virtù dell'articolo 89 TULCP e dell'art.97 comma 4 lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, con la presente scrittura privata, valevole a tutti gli effetti di legge, sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Civitaquana (PE), c.f. _____, e come tale autorizzato alla stipulazione dei contratti in nome e per conto del Comune dall'articolo 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e provvedimento del _____ n.____ in data _____;
- Il Sig. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____, c.f. _____.

Detti comparenti, cogniti fra loro e della cui identità personale io Segretario sono certo, rinunziano, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, alla presenza di testimoni

Premesso che:

- in data _____ il sig. _____ ha inoltrato una richiesta di permesso di costruire su di un'area classificata come zona _____ del vigente PRG sita in Via _____, per la realizzazione di un fabbricato adibito a civile abitazione;
- in data _____ il Responsabile del Servizio Tecnico si è espresso in senso favorevole al rilascio di detto permesso;
- l'art.____ delle N.T.A. prevede che, in caso di realizzazione di nuovi interventi in zone '____', il concessionario cede gratuitamente al Comune le aree per le urbanizzazioni primarie e dei parcheggi a raso (ovvero a pettine) adiacenti il lotto di costruzione.

Dato atto che il sig. _____, identificato con _____, è proprietario del suddetto immobile in Catasto identificato al Fg. N. _____, particelle nn. _____, e che, con la presente scrittura privata, ne garantisce sia la proprietà che la libertà da vincoli e oneri comunque pregiudizievoli;

Rilevato che è intenzione delle parti formalizzare detta cessione, le stesse come sopra convengono e stipulano quanto segue:

1. Il Sig. _____, come sopra identificato, cede e trasferisce al Comune di Civitaquana (PE), che acquista ed accetta a mezzo del suo legale rappresentante, le seguenti porzioni di terreno, site in Civitaquana alla Via _____, pervenute alla





parte cedente in forza di atto di compravendita in data _____, a rogito del Notaio _____, rep.n._____, registrato a Pescara in data _____, e precisamente:

- appezzamento di terreno esteso per mq. _____, ricadente in zona _____, da adibire a _____, confinante a nord con _____, a sud con _____, ad est con _____ e ad ovest con _____;
- appezzamento di terreno esteso per mq. _____, ricadente in zona _____, da adibire a _____, confinante a nord con _____, a sud con _____, ad est con _____ e ad ovest con _____;
- appezzamento di terreno esteso per mq. _____, ricadente in zona _____, da adibire a _____, confinante a nord con _____, a sud con _____, ad est con _____ e ad ovest con _____;

il tutto riportato all'Agenzia Tecnica del Territorio di Pescara, Catasto Terreni del Comune di Civitaquana al foglio n._____, mappali rispettivamente n._____, di are _____, qualità _____. Le superfici frazionate sono state derivate dal tipo di frazionamento a firma del tecnico _____, e redatto all'estratto di mappa n._____ del _____, approvato dalla A.T.T. di Pescara in data _____ al n._____.

2. La cessione si effettua per libera e franca da pesi, ipoteche, canoni ed altri oneri pregiudizievoli e comprende tutte le accessioni e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive esistenti.

3. Il possesso legale si trasferisce al Comune cessionario con tutti i relativi vantaggi ed oneri a far data da oggi.

4. Ai sensi e per gli effetti della legge n.47/85 la parte cedente dichiara che quanto in oggetto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana in data _____ che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara altresì che dalla data di rilascio del certificato di cui sopra, fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5. Tutte le imposte, tasse vigenti o future, inerenti alla presente scrittura privata, le spese relative alla sua eventuale registrazione, saranno a esclusivo carico del Comune cessionario, a far data dalla consegna dell'immobile. A suo esclusivo carico si convengono pure gli oneri e le spese relative agli atti definitivi di trasferimento delle proprietà dipendenti e conseguenti ad eccezione di quelli che, per legge, uso e convenzione sono a carico della parte cedente.

6. Si autorizza, con rinuncia a ipoteche legali, il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pescara ad eseguire la trascrizione dipendente dal presente atto a favore del Comune di Alanno e contro la parte cedente.

7. Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dei quali dichiarano di avere piena ed integrale conoscenza. Il presente atto è stato da me letto ai comparenti i quali da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Scritto a mano e a macchina da me e persona di mia fiducia, viene sottoscritto in calce ed a margine di ciascun foglio, insieme agli allegati.

Consta di pagine _____ intere e parte della presente.

Il rappresentante del Comune _____

Il Sig. _____

Il Segretario Comunale _____





ALLEGATO 'C'

SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANI DI CUI ALL'ART. 45 DELLE NTA, LETTERE A), C) ED E)

COMUNE DI CIVITAQUANA (PROVINCIA DI PESCARA)

PIANO DI _____ DI TERRENI PER USO EDIFICATORIO IN LOCALITÀ _____ SCHEMA DELLA CONVENZIONE

L'anno duemila____, addì_____ del mese di _____, nella Casa Comunale.

Avanti di me, Dr. _____ Segretario del Comune di Civitaquana (PE), sono comparsi e si sono costituiti, da una parte il legale rappresentante del Comune nella persona di _____ e dall'altra i proprietari dei terreni compresi nel Piano di _____ redatto dal _____, il cui procedimento si è formato con appositi atti del Consiglio Comunale di Civitaquana - adozione con Deliberazione di C.C. n.____ del _____, esecutiva a termini di legge, ed approvazione con Deliberazione di C.C. n.____ del _____, anch'essa esecutiva a termini di legge.

I suddetti proprietari di terreno, giuste anche le risultanze catastali, sono i signori:

- _____, nato il _____ a _____ (____) e residente in _____ alla Via _____, C.F. _____;
- _____, nato il _____ a _____ (____) e residente in _____ alla Via _____, C.F. _____;
- _____, nato il _____ a _____ (____) e residente in _____ alla Via _____, C.F. _____;

i quali intervengono nel presente atto personalmente, oltre a _____ che intervengono a mezzo di procuratori speciali _____ giusta mandato.

I suddetti proprietari, nel corso di questo atto saranno denominati "proponenti".

Fra il Comune di Civitaquana ed i proponenti si conviene e si stipula quanto segue.

ART.1 - PREMESSE

La premessa che precede è parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2 - ATTUAZIONE

L'attuazione del piano di _____ per i terreni siti nel Comune di Civitaquana località _____, della estensione complessiva mq.____ e di cui alle particelle nn.____ e nn.____ (in parte) del foglio n.____ avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusta le risultanze del relativo progetto di _____. Detto progetto si allega in n.____ elaborati al presente contratto sotto la lettera "___" per formarne parte integrante e sostanziale.

ART.3 - CESSIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I proponenti, in relazione al disposto del paragrafo 1 -5° comma- dell'art.8 della legge 06/08/1967, n.765 e del paragrafo a) -3° comma- dell'art. 23 della Legge Regionale 18 aprile 1983, n.18, si obbligano, per loro e per loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Civitaquana le zone di terreno indicate nell'allegato progetto di lottizzazione e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dall'art.4 della Legge 29 settembre 1964, n.847 (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione, energia elettrica, pubblica illuminazione e verde





attrezzato) e dall'art.44 della Legge 22 ottobre 1971, n.865. La cessione avverrà su richiesta del Comune, non oltre mesi dodici dalla ultimazione delle opere di urbanizzazione relative.

ART.4 - ONERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti, in relazione al disposto del paragrafo 2 -5° comma- dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967, n.765 e del paragrafo b) -3° comma- dell'art.23 della Legge Regionale 18 aprile 1984, n.18, si obbligano, per loro e per loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.3, che realizzeranno in proprio entro il termine di dieci anni dalla data della presente convenzione. Le opere suddette saranno eseguite in base a progetti esecutivi che i lottizzanti si impegnano di presentare al Comune, per la debita concessione, entro sei mesi dalla data del presente atto ed in conformità alle prescrizioni comunali da cedere gratuitamente al Comune.

ART.5 - OBBLIGHI DEI PROPONENTI

I proponenti, in relazione al disposto del paragrafo 3 -5° comma- dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, n.765 e del paragrafo c) -3° comma- dell'art.23 della Legge Regionale 18 aprile 1983, n.18, si obbligano, per loro e per loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere a proprio carico quota parte degli oneri che siano necessari per allacciare la zona ai servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione secondaria, che il Comune avrà determinato in proporzione degli insediamenti della zona, nel periodo di dieci anni, ovvero la corresponsione della quota di contributo riguardante le spese di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune di San Valentino in base alle tabelle parametriche regionali.

ART.6 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

I proponenti, in relazione al disposto del paragrafo 4 -5° comma- dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967, n.765, nonché a quello del paragrafo e) -3° comma- dell'art.23 della Legge Regionale 18 aprile 1983, n.18, si obbligano a fornire adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, da presentarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa, comunque non inferiore al 90% del valore delle opere da eseguire, con riduzioni progressive a seconda della realizzazioni urbanizzative effettuate, e con le modalità ed i termini nella presente fissati: gli importi delle opere previste dai progetti esecutivi sono fissati nel computo metrico estimativo. La costituzione della cauzione e la relativa accettazione da parte del Comune saranno condizioni indispensabili per il successivo rilascio delle concessioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART.7 - GARANZIE FINANZIARIE

I proponenti, in relazione al disposto del paragrafo 4 -5° comma- dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967, n.765, nonché a quello del paragrafo e) -3° comma- dell'art.23 della Legge Regionale 18 aprile 1983, n.18, si obbligano a fornire adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, da presentarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa, comunque non inferiore al 90% del valore delle opere da eseguire, con riduzioni progressive a seconda della realizzazioni urbanizzative effettuate, e con le modalità ed i termini nella presente fissati: gli importi delle opere previste dai progetti esecutivi sono fissati nel computo metrico estimativo. La costituzione della cauzione e la relativa accettazione da parte del Comune saranno condizioni indispensabili per il successivo rilascio delle concessioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART.8 - EFFETTI DELLA CAUZIONE

Sulla cauzione di cui all'art. 6 i proponenti fin da ora autorizzano il Comune di Civitaquana a disporre nel modo più ampio, per l'ipotesi di inadempimento da parte dei proponenti medesimi, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione; fin da ora egli rinuncia, per se e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità per i prelievi chi il Comune dovrà fare dalla cauzione.

ART.9 - ESERCIZIO SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune di Civitaquana si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione di opere e servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi, nei modi stabiliti dalle norme in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore a mesi sei; tale ipotesi di intervento diretto del Comune si applica anche nel caso di opere





intraprese dai proponenti e non ultimate, nonostante la costituzione in mora da parte del Comune.

Art. 10 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Il rilascio dei permessi a costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 11 - TRACCIAMENTO DELLE AREE

I proponenti si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, entro sei mesi dalla data del presente atto, le strade e le delimitazioni dei lotti e delle aree di uso pubblico con la apposizione di termini inamovibili in corrispondenza di quanto previsto nell'allegato progetto di _____.

Art. 12 - PASSAGGIO IN PROPRIETÀ PUBBLICA DELLE OPERE REALIZZATE

Per necessità di interesse collettivo, gli impianti e servizi di cui al precedente art.3, passeranno di proprietà del Comune di Civitaquana a semplice sua richiesta, dopo la realizzazione da parte dei proponenti e comunque non oltre dodici mesi dall'avvenuta ultimazione dei lavori. Dalla data del trapasso cesserà l'obbligo dei proponenti di provvedere alla manutenzione delle opere realizzate.

Art. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE

Qualora i proponenti procedano ad alienazione anche parziale di aree lottizzate, gli obblighi scaturenti dalla presente convenzione dovranno essere proporzionalmente assunti anche dalla parte acquirente; in ogni caso i proponenti, i loro eredi od aventi causa a qualsiasi titolo, restano solidamente responsabili nei confronti del Comune per l'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente atto.

Art. 14 - SPESE

Tutte le spese relative alla presente convenzione sono a totale carico dei proponenti. Viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n.666 e l'applicazione di eventuali altri benefici previsti dalle norme vigenti.

Art. 15 - IPOTECHE LEGALI

Si rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16 - SANZIONI

Qualora i proponenti incorrano nell'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano di Lottizzazione incorrerà nelle sanzioni di cui all'art.23 della Legge Regionale 12 aprile 1983, n.18, nel testo attualmente in vigore.

Art. 17 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non dettagliatamente previsto, le parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti e, specificatamente, al regolamento edilizio comunale, alla Legge n.1150/42, modificata con Legge n.765/67, ed alla L.U.R. n.18/83.

Del che il presente atto che, previa lettura alle parti che lo approvano, viene sottoscritto in calce ed a margine di ciascun foglio, insieme agli allegati.

Consta di pagine ____ intere e parte della presente.

Il rappresentante del Comune

I proponenti

Il Segretario Comunale





ALLEGATO 'D'

SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANI DI CUI ALL'ART. 45 DELLE NTA, LETTERE F), G) ED H)

COMUNE DI CIVITAQUANA (PROVINCIA DI PESCARA)

PIANO DI _____ DI TERRENI PER USO EDIFICATORIO IN LOCALITÀ _____ **SCHEMA DELLA CONVENZIONE**

Progetto d'Area/Programma Integrato di intervento/Programma di recupero urbano

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ avanti a me
notaio _____ iscritto al Collegio notarile del Distretto di _____
senza la presenza di testimoni per concorde rinuncia fatta dalle parti e col mio consenso si
sono costituiti:

- 1) il sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per
la carica a _____ in via _____ in qualità di Dirigente del
Comune di Cugnoli (PE), il quale interviene per dare esecuzione alla deliberazione del
consiglio comunale n. _____ del _____ che in copia autentica viene allegata a
questo atto sotto la lettera 'A' (codice fiscale del Comune _____);
- 2) il sig. _____ nato a _____ il _____ il quale
interviene nella sua qualità di amministratore/legale rappresentante dell'impresa
_____ con sede in _____ alla via _____ n. _____,
iscritta presso la Cancelleria delle società commerciali del Tribunale di _____ al
n. _____ Reg. Soc. e presso la Camera di Commercio Industria e
Artigianato al n. _____ codice fiscale _____.

Detti comparenti, della cui identità personale, poteri di firma e qualità io notaio sono certo,
convengono e stipulano quanto segue preliminarmente dichiarando:

PREMESSO

CHE il presente schema di convenzione è parte integrante della documentazione necessaria
ai fini del perseguimento degli obiettivi prefissati dal Programma Integrato di intervento (di
seguito comunemente denominato 'Programma Edilizio') presentato dai soggetti in epigrafe
in risposta all'avviso pubblicato dall'amministrazione comunale in data _____
prot. n. _____;

CHE la proposta di Programma Edilizio è stata valutata positivamente dalla Commissione
Istruttorie istituita con delibera di Giunta n. _____ del _____ in quanto rispondente
al Regolamento comunale per i Programmi Complessi approvato dal C.C. con delibera n.
_____ del _____;

CHE ai sensi dell'art. _____ del suddetto Regolamento comunale il Programma Edilizio in
argomento è stato approvato con la procedura prevista dall'art. 20 (o 21) della L.R. 12 aprile
1983, n. 18;





(segue breve descrizione dei contenuti del Programma con precisazione dei dati dimensionali e del valore del rapporto % tra la Convenienza pubblica e la Convenienza privata)

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto specificato negli articoli seguenti

Art.1

1. Le costituite parti convengono e determinano nei seguenti termini il corrispettivo dell'attuazione del programma integrato di intervento in oggetto. Per l'effetto i proponenti si obbligano per sé e/o suoi aventi causa a qualunque titolo a:

- a) specificare opere pubbliche che la ditta si obbliga a finanziare e/o a realizzare, con esplicito richiamo al progetto Esecutivo delle stesse redatto ai sensi del D.Lgs. n.163/2006 ed al D.P.R. 554/96, depositato agli atti dell'UTC e validato dal Responsabile dei LL.PP, al costo complessivo di realizzazione (come da Progetto esecutivo);
 - b) specificare:
 - le aree che la ditta si impegna a cedere;
 - la loro destinazione secondo il Programma Edilizio approvato;
 - il termine temporale per la cessione (n.b. nel caso in cui il Programma preveda la sola cessione di aree tale termine viene stabilito a partire dalla data di stipula della convenzione, nel caso in cui dette aree siano interessate da opere pubbliche da eseguirsi a cura del soggetto attuatore il programma edilizio, il termine di cessione viene stabilito con riferimento alla data di collaudo, da parte dell'UTC, delle opere eseguite);
 - il termine per il versamento del corrispettivo di eventuali monetizzazione (anche con rateizzazione);
 - c) termini per il versamento del Contributo ex art. 16 del DPR 380/2001 relativamente all'edificazione privata (n.b. nel solo caso in cui il Programma Edilizio approvato contempli il versamento, totale o integrale del Contributo medesimo);
 - d) termini per la presentazione dei progetti edilizi;
- N.B. - Inserire le seguenti precisazioni:**

- ✚ L'accertamento della mancata progressione della realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente all'attuazione del programma edilizio, se non dipendente da cause non imputabili all'impresa, comporta la misura della sospensione disposta dall'Amministrazione Comunale dei lavori relativi al presente programma edilizio fino alla effettiva e documentata ripresa dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione e salvo il risarcimento dei danni. Qualora l'inadempimento dell'impresa si protragga oltre i tre mesi, l'amministrazione comunale in relazione alle circostanze del caso potrà dichiarare risolta la presente convenzione, e procedere all'annullamento degli atti presupposti alla convenzione medesima, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 9. I periodi di sospensione dei lavori di cui sopra non vanno computati ai fini della decorrenza del termine di fine lavori inerente il permesso a costruire.
- ✚ Il certificato di abitabilità (o di agibilità) sarà rilasciato, previa positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con relazione scritta e conseguente attestazione che l'impresa ha adempiuto tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione oltre che a quelli posti a suo carico dalla normativa vigente.
- ✚ Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli uffici comunali e degli altri enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.
- ✚ La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'amministrazione comunale e agli altri enti interessati a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno 10 giorni. Le





opere anzidette saranno comunque soggette a verifiche e collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più commissioni di collaudo fornite da una terna di collaudatori di cui due di fiducia del Comune ed il terzo nominato dall'interveniente.

- e) termini per il completamento delle OO.PP. inserite nel programma Edilizio e specificazione della possibilità di proroghe a detti termini per cause non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore.**

Art.2

1. I proponenti dichiarano di obbligarsi in modo irrevocabile ad accettare **ed eseguire le ulteriori, specifiche particolari prescrizioni** (anche modificative) che l'amministrazione richiederà relativamente all'intervento, sulla base di motivate e comprovate esigenze di interesse collettivo con particolare riferimento alle recinzioni e/o alle caratteristiche qualitative e/o quantitative dei materiali di pavimentazione.

Art.3

1. Le costituite parti prendono reciprocamente atto qualora i costi delle opere da realizzare superino gli oneri totali derivanti all'impresa, in via generale dall'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i., comprensivi perciò degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, l'Amministrazione Comunale nulla deve né ha alcun obbligo verso l'impresa.
2. Le costituite parti prendono altresì atto che nella ipotesi contraria, ove cioè il valore delle opere e delle aree dovesse risultare a consuntivo inferiore agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, l'impresa resterà obbligata a versare all'amministrazione comunale l'importo a conguaglio.

Art.4

1. Le opere ed impianti realizzati dall'impresa, di cui è prevista la cessione nei precedenti articoli, si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del C.C. senza alcun onere per il Comune.
2. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato e rilasciato dal Comune entro 6 mesi dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In ogni caso l'impresa è tenuta, per le opere e i manufatti su Indicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del C.C..
4. L'eventuale illegittimo rifiuto di procedere alle operazioni di collaudo produrrà gli effetti previsti dall'inadempimento disciplinato dal Codice Civile, nei limiti previsti dall'art.11 della legge n.241/1990.

Art.5

1. I proponenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione le clausole seguenti, da riportare nelle relative note di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data _____ e trascritta il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.
2. L'acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole contenute nella presente convenzione, nessuna esclusa, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".
3. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del C.C.





Art. 6

1. A garanzia degli obblighi assunti i proponenti producono fideiussione rilasciata da primario ente creditizio per l'importo di €. _____ cioè pari al 100% dell'entità complessiva degli obblighi (percentuale determinata tenendo conto della durata della garanzia, della entità degli eventuali interessi e considerando adeguato l'impegno assunto dall'Impresa giusta preventiva valutazione della Ragioneria e dell'ufficio Tecnico Comunale).
2. Le fideiussioni saranno, previo consenso espresso dal Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere cui fanno riferimento. Ad ultimazione dei lavori, dovrà risultare svincolata una percentuale pari al 95%. Il restante 5% della fideiussione sarà mantenuto quale malleva per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.
3. Le garanzie, come sopra specificate, vengono accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda la idoneità della fideiussione.
4. Si dà atto che la fideiussione è conforme alle disposizioni in materia di garanzie nell'esecuzione di LL.PP ed in particolare al DM attività produttive 12 marzo 2004 n.123.

Art.7

1. Il comune, preso atto di quanto precede, si obbliga a:
 - a) rilasciare i permessi a costruire e/o di variante in corso d'opera e/o altra documentazione e certificazione che venga richiesta dai proponenti entro _____ giorni dalla data di presentazione dei progetti per gli interventi privati; in relazione alle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei proponenti, i progetti all'uopo presentati saranno esaminati dal competente Ufficio comunale, in ordine alla congruità ed alla entità della spesa, entro _____ giorni dalla presentazione.
Costituiscono motivo di proroga dei termini, come sopra stabiliti, i ritardi nel rilascio dei permessi a costruire e/o di variante in corso d'opera;
 - b) segnalare tempestivamente le eventuali modifiche alle opere a rete che si dovessero rendere necessarie per sopravvenute esigenze;

Art.9

1. Qualora le opere di urbanizzazione non vengano realizzate nei termini stabiliti ed il ritardo non sia stato determinato da cause di forza maggiore, caso fortuito o factum principis, il proponente sarà obbligato al pagamento in favore del Comune di una penale ai sensi degli articoli 1382 e seguenti del C.C. pari alla somma di €. _____ per ogni giorno di ritardo.
2. Per gli eventuali vizi o mancanza di qualità delle opere che verranno realizzate, l'Ufficio tecnico comunale determinerà l'esatta entità del danno, le modalità per eventuali ripristini e la quantificazione delle spese necessarie salvo che i vizi siano dipesi da forza maggiore, caso fortuito o factum principis.

Art.10

1. Per ogni eventuale controversia che sorga tra le parti in esecuzione del presente atto è devoluta ad un collegio Arbitrale composto di tre Arbitri, scelti uno ciascuno dalle parti ed il terzo, con funzioni di Presidente sull'accordo dei primi due, ed, in difetto, dal Presidente del Tribunale. Il Collegio, così costituito, deciderà secondo diritto.

Art.11

1. La presente convenzione scadrà al termine di _____ anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima. Alla scadenza, relativamente alla parte non attuata, la convenzione può essere rinnovata parzialmente o totalmente, su istanza delle parti, con semplice atto del Dirigente, sentito il Consiglio Comunale.





2. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del Programma Edilizio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto allegato alla presente convenzione fino a quando l'amministrazione non dovesse diversamente disciplinare l'uso del territorio anche considerando che l'intero intervento ricade in area già urbanizzata.

Art.12

1. Tutte le spese inerenti il presente atto, comprese registrazione, trascrizione e trasferimenti di aree sono a carico dei soggetti proponenti; la scelta del notaio rogante compete all'Amministrazione Comunale.

=====

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del C.C. i proponenti _____, dichiarano di aver preso visione e di accettare specificamente il contenuto dei seguenti articoli: _____.

=====

N.B. - Nel caso all'interno del Programma sia previsto l'affidamento al soggetto proponente/attuatore del Programma della gestione di uno o più servizi pubblici o di pubblica utilità inclusi nel Programma medesimo inserire il seguente articolo:

art. _____

1. Il Comune si impegna ad affidare al soggetto attuatore il seguente (o i seguenti) servizi pubblici e/o di pubblica utilità la cui realizzazione è demandata al medesimo soggetto attuatore per effetto della presente convenzione:

-
-

2. La gestione verrà affidata per la durata di anni a far data dal rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in cui è ubicato il servizio (o il relativo servizio), come stabilito dalla Giunta Comunale con deliberazione n del

3. A fronte della gestione, consentita per il periodo sopra indicato, il soggetto attuatore non dovrà versare alcun corrispettivo all'Amministrazione Comunale, in ragione dell'ammortamento delle spese sostenute per la realizzazione dell'immobile e degli impianti funzionali all'espletamento del servizio.

4. Nel contempo il soggetto attuatore si impegna ad applicare, per i servizi sottoindicati, le tariffe stabilite dalla Giunta Comunale con la deliberazione sopra richiamata:

- a) €.
- b) €.
- c) €.

5. L'inottemperanza alla presente Convenzione costituirà motivo di revoca della gestione affidata, previa diffida da parte dell'A.C.

6. Parimenti la gestione, sempre previa diffida da parte dell'A.C. potrà essere revocata qualora l'A.C. accerti, documentandoli, comportamenti da parte del soggetto attuatore/gestore lesivi della salute e della dignità personale degli utenti.

7. Decorso il termine di cui al precedente punto 2 l'Amministrazione Comunale potrà liberamente procedere a nuovo affidamento del servizio, alle condizioni che riterrà di stabilire con modalità ad evidenza pubblica senza che il soggetto affidatario della gestione ai sensi della presente Convenzione possa avanzare alcuna pretesa.





ALLEGATO 'E'

SCHEMA DI N.T.A. PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANI DI CUI ALL'ART. 45 DELLE NTA, LETTERE F), G) ED H)

COMUNE DI CIVITAQUANA (PROVINCIA DI PESCARA)

PIANO DI _____ DI TERRENI PER USO EDIFICATORIO IN LOCALITÀ _____ SCHEMA DI NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Progetto d'Area/Programma Integrato di intervento/Programma di recupero urbano

Articolo 1 - Ambito di applicazione e validità delle norme

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione degli interventi inclusi nel promosso dalla ditta (ditte) e relativo all'ambito costituito dai terreni censiti al NCT (NCEU) del comune di Civitaquana, foglio particella (particelle) n
2. Le presenti norme pertanto si applicano a tutti gli immobili compresi nel di cui sopra, approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. ... del pubblicata sul B.U.R.A. n. del
3. Il, approvato ai sensi degli articoli 31 bis e 20 (oppure 21) della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983 n.18 e s.m.i., svolge per tale ambito territoriale la funzione di Piano Particolareggiato di esecuzione.
4. Gli edifici esistenti e gli immobili in genere, compresi nel possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alla disciplina grafica e normativa del P. di A. medesimo; il Piano non legittima interventi edilizi abusivamente realizzati.
5. Per quanto non specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti ad alle Norme e Regolamenti comunali vigenti.

(testo valido in caso di P. di A. della fattispecie in cui propongano esclusivamente una differente dislocazione delle funzioni già previste dal P.R.G., ferma restando la superficie territoriale per ciascuna destinazione d'uso, la relativa capacità edificatoria e la dotazione di standards come previste dal P.R.G. medesimo).

6. Il Progetto d'Area ha validità decennale a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. della delibera di C.C. di cui al precedente comma 2, decorsi i quali, per le parti non ancora attuate, manterrà comunque il valore normativo per gli interventi privati, quanto alle destinazioni d'uso delle aree ed agli indici e parametri delle aree edificabili.

(testo valido in caso di, P. di A. quali P.Int. e/o P.R.U., nonché nel caso in cui la ditta assuma oneri a proprio carico quali cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche)

6. Il ha validità decennale a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione di cui al successivo art., salvo restando le possibilità di proroga ivi previste.

Articolo 2 - Elaborati costitutivi il Progetto d'Area

1. Il presente è costituito dai seguenti elaborati:

(vedi documentazione richiesta come da prospetto esemplificativo seguente)

- a) Planimetrie generali idonee ad illustrare l'inquadramento generale dell'immobile (o immobili) oggetto d'intervento:





- *inquadramento territoriale (scala 1/25.000);*
- *inquadramento nel P.R.G. vigente (scala 1/5000 e 1/2000);*
- *planimetria catastale (in scala 1/2000);*
- b) *Piante di tutti i livelli e prospetti di tutte le fronti nonché almeno due sezioni (trasversale e longitudinale) dello stato di fatto (scala 1/100) con eventuali particolari significativi delle condizioni di degrado degli immobili;*
- c) *Documentazione fotografica dello stato di fatto, con inquadrature idonee ad illustrare il contesto in cui si inserisce l'immobile (o gli immobili) oggetto di intervento;*
- d) *Planimetrie di progetto (scala 1/1000) in cui evidenziare le opere relative all'area di intervento (ove siano previste);*
- e) *Piante di tutti i livelli e prospetti di tutte le fronti nonché almeno due sezioni (trasversale e longitudinale) dello stato di progetto (scala 1/100) con eventuali particolari per elementi di recupero edilizio particolarmente significativi;*
- f) *relazione illustrativa contenente:*
 - *le motivazioni che hanno condotto alla presentazione del Programma;*
 - *l'individuazione dei soggetti (privati, società o aziende) interessati;*
 - *l'illustrazione delle condizioni di fatto, con precisazione della congruenza del Programma rispetto agli Strumenti urbanistici comunali vigenti ovvero descrizione degli elementi di variante agli stessi;*
 - *la precisazione della necessità (o meno) di alloggi di temporaneo trasferimento o di rotazione per consentire lo spostamento degli occupanti;*
 - *illustrazione dei contenuti progettuali, con riferimento a quanto graficamente rappresentato,*
 - *la precisazione circa eventuali vincoli che insistono sull'immobile (o immobili oggetto di intervento) e le misure che eventualmente gli stessi determinino,;*
 - *la precisazione dei materiali e tecnologie che si intende utilizzare;*
- g) *Analisi economica dell'intervento, con valutazione dei costi e dei benefici;*
- h) *Schema di convenzione;*
- i) *Documentazione attestante il possesso dei requisiti, come precisati al successivo art. 15 del presente Regolamento.*

2. In caso di mancata corrispondenza tra le presenti norme e gli elaborati grafici prevale la norma scritta; in caso di contrasto tra gli elaborati grafici prevale quello a denominatore di scala inferiore; in caso di contrasto tra la presenti N.T.A. e la Convenzione sottoscritta ai sensi del successivo art. vale la Convenzione.

Articolo 3 - Destinazioni d'uso

1. Il prevede le seguenti destinazioni d'uso
- aree private edificabili ad uso (residenziali, commerciali, ecc... specificare ciascuna tipologia, ove singolarmente realizzate su specifici lotti);
 - aree pubbliche destinate a (strade, piazze, edifici o porzioni di essi ecc... specificare ciascuna tipologia).

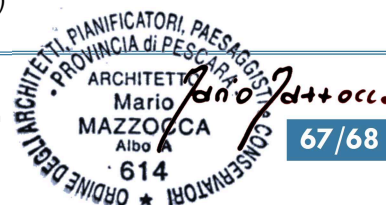
(testo valido in caso di P.Int. / P.R.U. , nel caso in cui la ditta assuma a proprio carico l'onere di adeguamento/idoneizzazione di opere pubbliche esistenti)

2. Il contiene anche la seguente funzione già esistente della quale tuttavia non fornisce la disciplina urbanistico/edilizia, trattandosi di edificio pubblico esistente per il quale si rimanda alla disciplina di P.R.G. (... **ovvero** ... per la quale gli interventi previsti vengono realizzati in deroga alla normativa di P.R.G. per il perseguimento degli obiettivi prefissati dall'A.C.)

Articolo 4 - Modalità di attuazione

1. Il presente Progetto d'Area, nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni degli elaborati grafici nonché della disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, delle NTA di PRG e del R.E.C. (per quanto non diversamente disciplinato nelle presenti Norme) si attua.....

(testo valido in caso di P. di A. della fattispecie di cui all'art. 9 comma 3 del presente Regolamento)
..... per intervento diretto singolo (Permesso di Costruire o D.I.A.)





(testo valido in caso di P.Int. / P.R.U. , P. di A. delle fattispecie di cui all'art.9 comma 3.1 e 3.2 del presente Regolamento nonché nel caso in cui la ditta assuma oneri a proprio carico quali cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche)

..... per intervento diretto singolo (Permesso di Costruire o D.I.A.) subordinatamente alla stipula della Convenzione disciplinante gli impegni pubblico/privati ed alla sua registrazione nei modi previsti per i contratti ad evidenza pubblica.

2. La stipula della Convenzione, secondo lo schema allegato al Progetto d'Area, quale elaborato costitutivo, ed approvato dal C.C., è subordinata:

- alla redazione, a cura e spese del proponente / attuatore, del progetto definitivo/Esecutivo delle Opere Pubbliche comprese nel P. di A. ,
- alla validazione del progetto medesimo da parte dell'UTC,
- alla produzione, da parte del proponente/attuatore, di polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti.

Articolo 5 - Aree edificabili a destinazione privata (lotti)

1. In queste aree è consentita la realizzazione di, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF (oppure volume assegnato per singolo lotto identificato con numero progressivo);
- H max;
- Rc;
- Distanza dai limiti del (P.Int. o P.R.U. o P. di A.) ...mt (n.b. almeno la metà del fabbricato di progetto antistante il confine);
- Distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati interni al (P.Int. o P.R.U. o P. di A.);
- Parcheggi di pertinenza

2. Le tipologie edilizie allegate al (P.Int. o P.R.U. o P. di A.) hanno valore indicativo e potranno subire modifiche in sede di progettazione esecutiva, purché nel rispetto dei parametri edificatori sopra indicati.

3. L'ubicazione nel lotto potrà subire modifiche, in sede di progettazione esecutiva, purché nel rispetto dei parametri edificatori sopra indicati.

4. Caratteri costruttivi e materiali (specificare per edifici, aree scoperte e finiture, nel rispetto dell'allegato B al presente Regolamento)

Articolo 7 - Aree edificabili a destinazione pubblica

(testo da inserire in caso di P.Int. / P.R.U. , P. di A. delle fattispecie di cui all'art. 9 comma 3.1 e 3.2 del presente Regolamento nonché nel caso in cui la ditta assuma oneri a proprio carico quali cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche)

1.

2.

(Specificare, per ciascuna opera pubblica, dati dimensionali, caratteristiche costruttive, materiali ecc.).

