

Comune di Bucchianico

Provincia di Chieti



VARIANTE GENERALE AL

PIANO REGOLATORE GENERALE

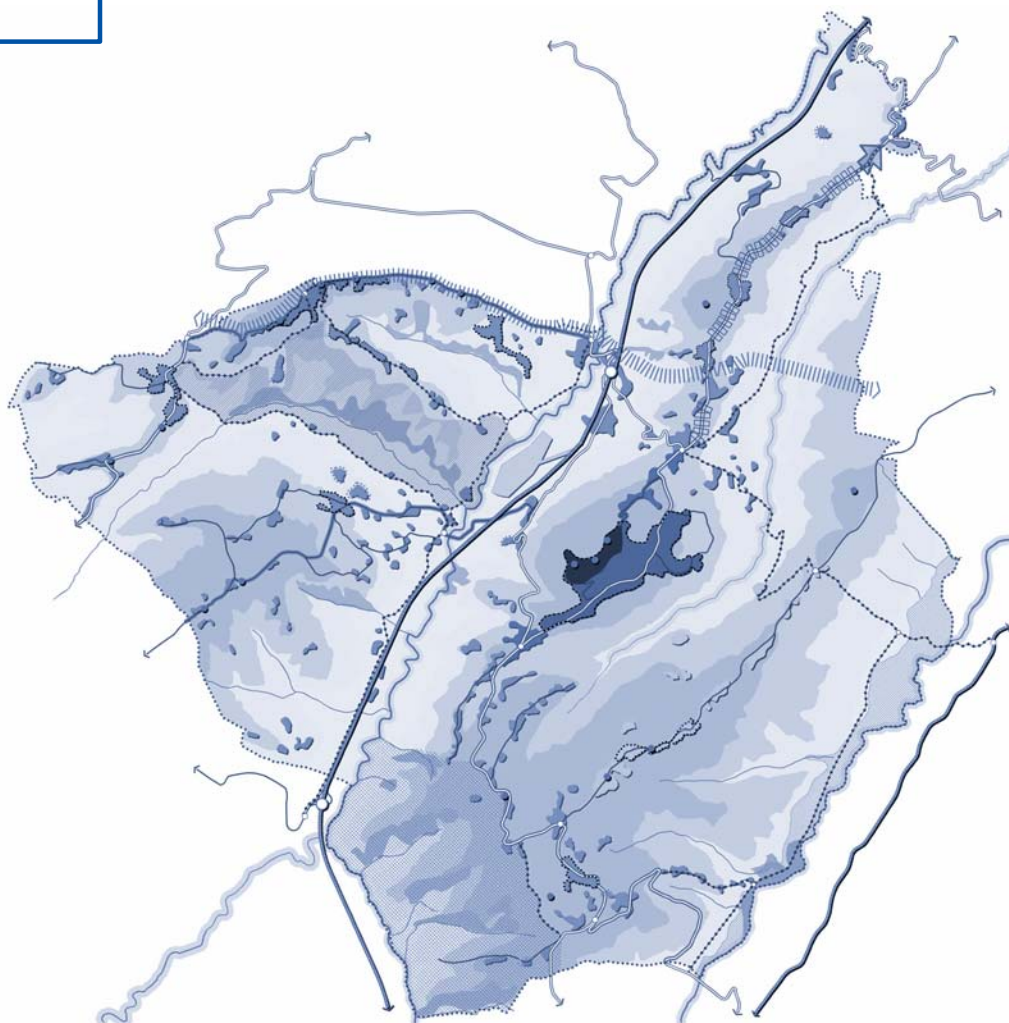
Progettazione: **Arch. Aldo Cilli**
Redazione tecnica: **Arch. Luisa Volpi**

Consulenza scientifica: **Prof. Roberto Mascarucci**

Data: febbraio 2008

G2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COMUNE DI BUCCHIANICO

Variante Generale al

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

- Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del piano
- Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale
- Art. 3 Misure di salvaguardia
- Art. 4 Validità e contenuto del piano

Titolo II PARAMETRI, INDICI E STANDARD

- Art. 5 Parametri di base urbanistico-edilizi
- Art. 6 Indici urbanistici
- Art. 7 Standard urbanistici ed edilizi

Titolo III PROGETTO DI PIANO

- Art. 8 Riferimenti di area vasta
- Art. 9 Progetto urbanistico
- Art. 10 Zonizzazione
- Art. 11 Modalità di attuazione del piano
- Art. 12 Regole sulla qualità dell'insediamento
- Art. 13 Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente

Titolo IV MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE ZONE DEL PIANO

- Art. 14 Centro storico
- Art. 15 Zona di completamento
- Art. 16 Zona di espansione
- Art. 17 Zona produttiva
- Art. 18 Zona agricola
- Art. 19 Zona per servizi
- Art. 20 Altre zone
- Art. 21 Elementi puntuali
- Art. 22 Elementi lineari
- Art. 23 Fasce di rispetto

Titolo V DISPOSIZIONI SPECIALI

- Art. 24 Parcheggi privati
- Art. 25 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica
- Art. 26 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale
- Art. 27 Decoro urbano
- Art. 28 Qualità degli edifici
- Art. 29 Disciplina delle aree libere
- Art. 30 Monitoraggio

Titolo I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del piano

Il presente strumento urbanistico si configura come Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Bucchianico, ai sensi del primo comma dell'art. 12 della LR 18/83 come modificato dall'art. 10 della LR 70/95; esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi delle Leggi 1150/42, 167/62, 765/67, 865/71, 10/77, 457/78, 47/85 (nei testi vigenti).

Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi, impianti e infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Bucchianico.

Il PRG, costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare.

Le disposizioni del presente PRG si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, all'attuazione diretta a mezzo dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/01 delle previsioni di intervento edilizio, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole e alla conduzione dei fondi rustici.

Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Gli elaborati del PRG identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da permessi di costruire non ancora utilizzati (che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale); essi sono redatti su base catastale con l'aggiunta dei nuovi edifici rilevati a vista sul campo, desunti dalla sovrapposizione del rilievo aerofotogrammetrico o relativi a progetti già autorizzati e in corso di realizzazione; questi aggiornamenti, campiti in grigio sugli elaborati di

piano, pur essendo determinanti agli effetti urbanistici, non assumono valenza agli effetti catastali.

Le destinazioni attuali di aree e edifici sono registrate dal piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso. Eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel piano non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione nella cartografia del piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planovolumetrici del piano.

Art. 3 Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione del piano e fino alla sua approvazione definitiva è sospesa ogni determinazione sulle domande per l'ottenimento dei titoli abilitativi all'intervento edilizio e/o sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che, alla data di adozione del piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del piano.

Art. 4 Validità e contenuto del piano

Il presente piano ha validità decennale: prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, il piano può essere soggetto a revisione, con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva, come disposto dall'art. 33 della LR 18/83.

La revisione del piano, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione e ha efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Il piano si compone dei seguenti elaborati, che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

- A. INQUADRAMENTO
- A.1 Inquadramento territoriale
- A.2 Inquadramento normativo
- A.3 Carta della pericolosità
- B. ANALISI
- B.1 Rete infrastrutturale
- B.2 Reti tecniche
- B.3 Valori ambientali
- B.4 Valori paesaggistici e aspetti percettivi
- B.5 Uso produttivo del suolo
- B.6 Insediamento e destinazioni d'uso
- C. INTERPRETAZIONE
- C.1 Valori ambientali e paesaggio agricolo
- C.2 Sistema insediativo
- D. VISIONE STRATEGICA
- D.1 Visione di progetto
- E. ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- E.1 Vincoli eteronomi
- E.2 Destinazioni d'uso
- F. ZONIZZAZIONE PER AMBITI
- F.1 Capoluogo
- F.1.a Centro urbano
- F.2 SP Marrucina
- F.2.a Bivio Villamagna-Feudo
- F.2.b Fonte Pietra-S.Maria Casoria-Cunicella
- F.3 Tratturo
- F.3.a Colle S. Antonio
- F.3.b Colle Marcone
- F.3.c Colle Cucco-Campo di Roma
- F.4 Crinale meridionale
- F.4.a Pubbliconi
- F.5 SS 81
- F.5.a S. Leonardo-Pozzo Nuovo-Bivio Cese-Penninoli
- F.5.b Casoni-Colle Spaccato
- F.6 Sinistra Alento
- F.6.a Chiaramilla
- F.7 Nuclei sparsi
- G. TESTI
- G.1 Relazione
- G.2 Norme tecniche di attuazione

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente piano, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore.

Titolo II PARAMETRI, INDICI E STANDARD

Art. 5 Parametri di base urbanistico-edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base urbanistico-edilizi, così come definiti dal Regolamento Edilizio:

- Superficie Territoriale (St)
- Superficie Fondiaria (Sf)
- Superficie Coperta (Sc)
- Superficie Edificabile (Se)
- Altezza del Fabbricato (h)
- Volume del Fabbricato (V)

I criteri specifici per la misurazione di detti parametri di base sono quelli definiti dallo stesso Regolamento Edilizio.

Art. 6 Indici urbanistici

In tutto il territorio comunale, in funzione delle prescrizioni del presente piano, l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
rapporto massimo tra Superficie Edificabile e Superficie Territoriale
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
rapporto massimo tra Superficie Edificabile e Superficie Fondiaria
- INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)
rapporto massimo tra Volume del Fabbricato e Superficie Territoriale
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)
rapporto massimo tra Volume del Fabbricato e Superficie Fondiaria
- RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
rapporto percentuale massimo tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria
- SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)
minima estensione del lotto di intervento
- SUPERFICIE MASSIMA DI INTERVENTO (SM)
massima estensione del lotto di intervento
- ALTEZZA MASSIMA (H)
massima Altezza del Fabbricato

- FRONTE MASSIMO (F)
massima lunghezza del fronte edificato in continuità
- DISTACCO MINIMO DALLE STRADE (ds)
distacco minimo del fabbricato dalle strade
- DISTACCO MINIMO DAI CONFINI (dc)
distacco minimo del fabbricato dai confini del lotto
- DISTACCO MINIMO DAI FABBRICATI (df)
distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati

Art. 7 Standard urbanistici ed edilizi

Il presente piano è redatto nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, assumendo come dotazione minima mq 18 per ogni abitante insediato o da insediare, coerentemente a quanto disposto dal PTCP della Provincia di Chieti.

I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere (standard edilizi) sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'art. 16 della LR 18/83 (così come modificato dall'art. 12 della LR 70/95) e dell'art. 4 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia).

Titolo III PROGETTO DI PIANO

Art. 8 Riferimenti di area vasta

Il presente piano si confronta in modo dinamico con le decisioni di politica territoriale e urbanistica assunte alla scala vasta, ponendosi in relazione interattiva con i programmi in corso ai diversi livelli.

In particolare:

- alla scala regionale, lo specifico approfondimento che il presente piano ha riservato agli aspetti paesaggistici e ambientali si configura come contributo di conoscenza e di indirizzo per il redigendo Piano Regionale Paesistico (PRP);
- alla scala provinciale, il presente piano è redatto in conformità con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del quale condivide l'impostazione e recepisce gli indirizzi strategici;
- alla scala locale, il presente piano è redatto in congruenza con le scelte urbanistiche effettuate dai comuni contermini e con le decisioni infrastrutturali in corso di definizione per l'intorno territoriale prossimo.

Art. 9 Progetto urbanistico

Il presente piano contiene al suo interno i due diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune di Bucchianico:

- la proposta operativa di intervento che l'Amministrazione Comunale intende porre in attuazione assumendo in proprio l'iniziativa esecutiva;
- l'insieme delle norme, delle regole e delle prescrizioni che i soggetti pubblici e privati devono osservare per la trasformazione del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente e che sanciscono lo stato di diritto della proprietà fondiaria e immobiliare.

La parte "operativa" del piano si organizza per "interventi strategici"; la parte "regolativa" del piano ricorre all'uso della "zonizzazione" per definire le modalità qualitative e quantitative dell'intervento.

La proposta operativa del piano si basa sui seguenti interventi strategici:

- riorganizzazione in chiave qualitativa del sistema insediativo;

- ridefinizione dell'offerta di spazi pubblici e di servizi;
- valorizzazione sostenibile delle potenzialità turistiche del territorio;
- salvaguardia attiva dell'ambiente naturale;
- difesa e valorizzazione del paesaggio agricolo e delle coltivazioni tradizionali.

Detti interventi strategici trovano spazio operativo potenziale nell'ambito della zonizzazione del piano, in coerenza con le esigenze di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio, del territorio in genere e del paesaggio agricolo in particolare; essi assumono operatività concreta in relazione all'inserimento dei vari interventi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che deve essere redatto dall'Amministrazione Comunale in stretta aderenza alle esigenze di attuazione del presente piano.

Per l'attuazione degli interventi strategici l'Amministrazione Comunale può ricorrere anche agli "accordi di programma", di cui all'art. 8bis ed all'art. 8ter della LR 18/83 così come introdotti dalla LR 70/95, al "programma integrato di intervento" e/o al "programma di recupero urbano" di cui rispettivamente all'art. 30bis e all'art. 30ter della LR 18/83 così come introdotti dall'art. 20 della LR 70/95.

Art. 10 Zonizzazione

Il presente piano, sulla scorta di una rilevazione puntuale dell'attuale stato di antropizzazione del territorio comunale, ha identificato e perimetrato:

- le porzioni territoriali edificate in continuità, ovvero caratterizzate da continuità del tessuto insediativo o da contiguità tra gli edifici;
- le porzioni territoriali dotate di urbanizzazione a rete, ovvero provviste di rete stradale, rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

Sulla base di queste perimetrazioni e dell'analisi delle tipologie insediative, è stata effettuata la seguente zonizzazione progettuale dell'intero territorio comunale.

ZONE AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

- A Centro storico (zona omogenea A)
- A.1 centro di antica formazione
- B Zona di completamento (zona omogenea B)
- B.1 completamento intensivo
- B.2 completamento estensivo
- B.3 riqualificazione urbanistica
- C Zona di espansione (zona omogenea C)
- C.1 espansione intensiva
- C.2 espansione estensiva

- C.3 espansione ad attuazione indiretta
- C.4 lottizzazioni previgenti
- C.5 espansione ad attuazione concertata

ZONE AD USO DIVERSO

- D Zona produttiva (zona omogenea D)
- D.1 attività produttive
- D.2 attività artigianali e promiscue diffuse
- D.3 attività produttive connesse all'agricoltura
- E Zona agricola (zona omogenea E)
- E.1 agricola normale
- E.2 agricola di rispetto paesaggistico-ambientale
- E.3 agricola di rispetto dei corsi d'acqua
- E.4 agricola di rispetto delle coltivazioni tradizionali
- F Zona per servizi (zona omogenea F)
- F.1 soddisfacimento degli standard

ALTRE CATEGORIE

Altre zone

- area di salvaguardia paesaggistica e ambientale
- area di salvaguardia del tratturo
- area di salvaguardia archeologica
- area per attrezzature turistico-ricettive e di ristoro
- nuclei agricoli di valore testimoniale
- attrezzature sportive private di uso pubblico
- attrezzature di interesse generale
- attrezzature socio-assistenziali
- attrezzature di servizio per la mobilità
- area cimiteriale

Elementi puntuali

- edifici isolati di pregio
- case di terra cruda

Elementi lineari

- rete stradale
- rete idrografica

Fasce di rispetto

- rispetto cimiteriale
- rispetto impianto di depurazione
- rispetto ripetitori

Le zone A e B (comprese le relative sottozone), così come graficamente individuate negli elaborati di piano, nell'insieme definiscono la perimetrazione del "centro edificato" ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71 e del "centro abitato" ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 765/67 e dell'art. 3, comma 1, punto 8, del DLgs 285/92.

La zona A (comprese le relative sottozone), così come graficamente individuata negli elaborati di piano, nell'insieme definisce la perimetrazione del "centro storico" ai sensi e per gli effetti dell'art. 78 della LR 18/83.

Art. 11 Modalità di attuazione del piano

Il piano si attua direttamente attraverso il rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/01 in tutte le zone e sottozone con esclusione di:

- sottozona A.1 (centro di antica formazione),
dove nella porzione A.1.a (Centro Storico) vige il Piano di Recupero del Centro Antico approvato precedentemente alla adozione del presente PRG e nella porzione A.1.b (Borgo S.Nicola) il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 della LR 18/83;
- sottozona B.3 (riqualificazione urbanistica),
dove il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 della LR 18/83;
- sottozona C.3 (espansione ad attuazione indiretta),
dove il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato alla formazione di un comparto unitario ai sensi dell'art. 26 della LR 18/83;
- sottozona C.4 (lottizzazioni previgenti),
dove vige il Piano di Lottizzazione approvato precedentemente alla adozione del presente PRG;
- sottozona C.5 (espansione ad attuazione concertata),
dove il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato al raggiungimento dell'intesa pubblico/privata e alla conseguente approvazione di un progetto unitario d'area;
- sottozona D.1 (attività produttive),
dove vige il Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato precedentemente alla adozione del presente PRG.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è, comunque, subordinato alla esistenza o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità e i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

Art. 12 Regole sulla qualità dell'insediamento

Nei nuovi insediamenti (e per quanto possibile nel completamento di quelli esistenti) i progetti di intervento devono rispettare le regole di cui al presente articolo, indipendentemente dalla zona di piano, dalla relativa destinazione urbanistica e dagli usi consentiti negli immobili.

I progetti di nuovo intervento edilizio devono privilegiare il ricorso a tecniche costruttive della zona nonché l'uso di materiali tradizionali e devono comunque relazionarsi al contesto nel quale si collocano.

Le sistemazioni esterne devono privilegiare la messa a dimora di vegetazione arbustiva e ad alto fusto tipica della zona, disposta in modo da favorire il risparmio energetico attraverso la collocazione delle piante e la scelta delle essenze in ragione delle dinamiche del soleggiamento.

Qualsiasi nuovo intervento deve prevedere il mantenimento e la salvaguardia dei filari alberati ad alto fusto esistenti lungo i tracciati stradali: eventuali tagli di piante ad alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale, ai sensi della LR 24/96.

Indipendentemente dal rispetto del Rapporto di Copertura, non è consentito né occupare in modo stabile con interrati e/o porticati, né pavimentare in modo impermeabile più del 140% della Superficie Coperta.

Gli impianti tecnologici a servizio dei nuovi edifici devono privilegiare il ricorso a forme di energia provenienti da fonti rinnovabili.

Art. 13 Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente

Le zone ad uso residenziale prevalente sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente ad essa e alle funzioni strettamente connesse; da queste zone sono pertanto escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali che producano rumore o odore molesto, i macelli, gli allevamenti e i ricoveri per animali; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in dette zone potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

Nelle zone ad uso residenziale prevalente sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc.

È ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, residence, ristoranti, bar e ogni altro edificio per la

recettività turistica, sempre che gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa.

È ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia.

Titolo IV MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE ZONE DEL PIANO

Art. 14 Centro storico

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea A" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, coincide con il centro storico di antica formazione ed è destinata alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico-ambientali della parte più antica della struttura urbana.

Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori ambientali e architettonici, in tutta la zona è prescritto l'uso di materiali tradizionali e in particolare di coperture realizzate esclusivamente con coppi tradizionali, di intonaci tinteggiati a calce con colori tradizionali, di pietrame a vista pulito e giuntato a cemento bianco.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in marmo o mattonelle, granigliati e intonaci plastici (solo in casi particolari potrà essere ammesso l'uso di intonaci plastici del tipo speciale simile all'intonaco rustico), l'uso dei marmi chiari per stipiti, imbotti e soglie di finestre e porte, l'uso di alluminio anodizzato per porte, finestre, portoncini di ingresso e ringhiere.

In tutta la zona è ammessa la destinazione d'uso dei fabbricati nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 13 delle presenti norme.

Nell'unica sottozona si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

A.1 centro di antica formazione

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente se ricompresi nelle categorie di cui al punto "a" (interventi di manutenzione ordinaria), al punto "b" (interventi di manutenzione straordinaria), al punto "c" (interventi di restauro e di risanamento conservativo) e al punto "d" (interventi di ristrutturazione edilizia) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia).

Nella porzione A.1.a (Centro Storico) si interviene secondo la specifica disciplina contenuta nel Piano di Recupero del Centro Antico, adottato con Delibera CC n. 41 del 24.06.97 e approvato con Delibera CC n. 41 del 13.12.01 e relativa variante

adottata con Delibera CC n. 19 del 27.04.04 e successivamente approvata con Delibera CC n. 30 del 11.05.06, pubblicata sul BURA n. 36 del 28.06.06.

Il suddetto Piano di Recupero dovrà essere quanto prima oggetto di una revisione generale, in ragione delle recenti mutazioni del quadro normativo di riferimento e della recente acquisizione al patrimonio pubblico del più importante contenitore architettonico esistente all'interno del perimetro del centro storico.

Il nuovo Piano di Recupero dovrà essere impostato coerentemente con le seguenti norme di indirizzo:

- il centro storico deve essere considerato come luogo della memoria storica e della testimonianza identitaria, ma deve anche essere visto come centro erogatore di servizi e possibile spazio per l'attività socioculturale, commerciale e direzionale;
- il recupero del patrimonio edilizio deve essere consentito nel rispetto dei valori tradizionali dell'impianto urbanistico e delle tecniche costruttive tipiche della zona;
- l'intervento deve tendere al recupero di rapporti ottimali di dotazione degli spazi di uso collettivo, sia aperti che chiusi, anche attraverso il ricorso ai nuovi moduli di progettazione integrata (programmi complessi) che privilegiano le varie forme di partenariato pubblico/privato.

Nella porzione A.1.b (Borgo S.Nicola) l'intervento è subordinato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 della LR 18/83; nelle more di approvazione dello specifico Piano di Recupero sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al punto "a" (manutenzione ordinaria), al punto "b" (manutenzione straordinaria), al punto "c" (restauro e risanamento conservativo) e al punto "d" (ristrutturazione edilizia) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01.

Art. 15 Zona di completamento

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea B" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata al completamento della struttura urbana esistente.

In tutta la zona è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 13 delle presenti norme.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Il distacco dai confini deve essere rispettato anche dal confine di zona o sottozona di piano, indipendentemente dalla eventuale continuità della proprietà fondiaria; a confine della zona o sottozona di piano non è consentita l'edificazione con parete cieca e/o in aderenza.

A prescindere dai distacchi consentiti dal presente piano, in tutte le sottozone gli interventi edilizi devono risultare compatibili con le prescrizioni della normativa antisismica in vigore.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima 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 al successivo art. 24 delle presenti norme.

All'interno di questa zona le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml 1,50 dal confine stradale e devono essere salvaguardati eventuali preesistenti alberi ad alto fusto e/o filari alberati lungo i percorsi stradali.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

B.1 completamento intensivo

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,4
- Rc (rapporto di copertura)	%	30
- H (altezza massima)	ml	8,8
- F (fronte massimo)	ml	40
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

B.2 completamento estensivo

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,3
- Rc (rapporto di copertura)	%	30
- H (altezza massima)	ml	7,5
- F (fronte massimo)	ml	40

- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

B.3 riqualificazione urbanistica

In questa sottozona l'intervento è subordinato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 27 della LR 18/83.

Il Piano di Recupero, di iniziativa pubblica e/o privata, dovrà riguardare l'intero ambito della sottozona, così come graficamente individuata nelle tavole del presente PRG, e dovrà ridefinire l'assetto urbanistico di dettaglio dell'insediamento, applicando un indice di fabbricabilità territoriale (It) di 0,8 mc/mq, articolando la distribuzione del volume ammesso in nuovi edifici e/o ampliamento di quelli preesistenti, ridisegnando il progetto di suolo (strade, piazze, spazi aperti pubblici e privati, ecc.) e proponendo regole di progettazione delle nuove architetture e degli spazi aperti che garantiscano l'aumento della qualità complessiva dell'insediamento.

Art. 16 Zona di espansione

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata all'espansione della struttura urbana.

In tutta la zona è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 13 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima 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 al successivo art. 24 delle presenti norme.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Il distacco dai confini deve essere rispettato anche dal confine di zona o sottozona di piano, indipendentemente dalla eventuale continuità della proprietà fondiaria; a

confine della zona o sottozona di piano non è consentita l'edificazione con parete cieca e/o in aderenza.

A prescindere dai distacchi consentiti dal presente piano, in tutte le sottozone gli interventi edilizi devono risultare compatibili con le prescrizioni della normativa antisismica in vigore.

È inoltre obbligatorio il mantenimento e il rispetto delle alberature ad alto fusto eventualmente preesistenti

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

C.1 espansione intensiva

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,4
- Rc (rapporto di copertura)	%	30
- H (altezza massima)	ml	8,8
- F (fronte massimo)	ml	40
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

C.2 espansione estensiva

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,3
- Rc (rapporto di copertura)	%	30
- H (altezza massima)	ml	7,5
- F (fronte massimo)	ml	25
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

C.3 espansione ad attuazione indiretta

In questa sottozona si interviene applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme), ma l'intervento è subordinato

alla preventiva formazione di un comparto unitario, ai sensi dell'art. 26 della LR 18/83, e relativa approvazione di un progetto di comparto:

- Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq	0,2
- Rc (rapporto di copertura)	%	30
- H (altezza massima)	ml	7,5
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

C.4 lottizzazioni previgenti

In questa sottozona si interviene secondo le previsioni e le norme contenute nel Piano di Lottizzazione approvato con Delibera CC n. 77 del 08.11.91.

C.5 espansione ad attuazione concertata

In questa sottozona si interviene solo a seguito di specifico accordo pubblico/privato e conseguente approvazione di un progetto unitario d'area.

Nelle sottozone C.1 e C.2, i nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti regole di insediamento, qualora graficamente indicate nelle tavole di piano:

- area di possibile localizzazione dei fabbricati
(è l'area entro la quale può essere liberamente posizionato il nuovo edificio, dimensionato così come risulta dall'applicazione degli indici urbanistici di sottozona);
- allineamento obbligato dei fronti principali
(è la linea con la quale deve essere fatto coincidere il fronte del nuovo edificio);
- direzione di giacitura del corpo di fabbrica
(è la direzione alla quale deve essere allineata la dimensione prevalente del nuovo edificio);
- filare alberato lungo strada
(è una fascia di terreno che, seppure di proprietà e pertinenza privata e quindi utilmente considerata ai fini del calcolo della cubatura realizzabile, deve essere lasciata fuori della eventuale recinzione e destinata alla salvaguardia o alla realizzazione di filari alberati, nonché alla eventuale realizzazione di marciapiedi).

In tutti i casi in cui è graficamente indicato sulle tavole di piano, l'allineamento obbligato dei fronti principali prevale sul distacco minimo dalla strada (nel senso che detto distacco minimo, se del caso, deve essere aumentato fino alla misura rilevabile graficamente sulla tavola di piano).

Nei casi in cui le tavole del presente PRG contengono le indicazioni planovolumetriche di cui al precedente comma, l'intervento edilizio potrà essere realizzato mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA), in alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01.

Nella sottozona C.3, il progetto unitario di comparto (da predisporre per iniziativa e a cura dei privati e da approvare con delibera della Giunta Comunale) dovrà rispettare le seguenti regole di insediamento, graficamente indicate nelle tavole di piano:

- tracciato stradale di massima
(è l'indicazione di massima per la localizzazione delle strade private interne al comparto);
- percorsi pedonali
(è l'indicazione di massima per la localizzazione degli eventuali percorsi pedonali);
- localizzazione dei parcheggi
(è l'indicazione di massima per la localizzazione dei parcheggi pubblici da localizzare all'interno del comparto);
- area di concentrazione delle attrezzature collettive
(è l'indicazione di massima per la localizzazione delle aree di cessione nelle quale l'Amministrazione Comunale potrà localizzare le attrezzature collettive).

La cessione di aree che il progetto di comparto dovrà prevedere sarà, comunque, di almeno il 26% della Superficie Territoriale (St), ricomprendendo tutte le tipologie di cui al precedente comma.

In attuazione del progetto unitario di comparto, l'intervento edilizio potrà essere realizzato mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA), in alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01.

Nella sottozona C.4 non si applicano le suddette regole, essendo richiamata integralmente la disciplina del Piano di Lottizzazione previgente.

Nella sottozona C.5 l'attuazione del piano è differita al raggiungimento di specifici accordi pubblico/privato e conseguente approvazione di un progetto unitario d'area che potrà prevedere quote di edilizia residenziale (in misura non superiore a mille metri cubi per ettaro), autosufficienti dal punto di vista della dotazione di standard urbanistici, da realizzare a "costo zero" per l'Amministrazione Comunale e comunque prevedendo la cessione gratuita di aree per la realizzazione di un parco pubblico in misura di almeno il 65% della Superficie Territoriale, in aggiunta alla

dotazione di standard urbanistici per la autosufficienza degli insediamenti oggetto di concertazione.

Art. 17 Zona produttiva

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata al mantenimento, allo sviluppo e alla nuova localizzazione di edifici e impianti per l'attività produttiva, con esclusione di attività insalubri e/o nocive.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima 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 al successivo art. 24 delle presenti norme; per gli interventi di tipo commerciale dovranno essere garantiti gli standard di cui al "punto 2" dell'art. 5 del DM 1444/68.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

D.1 attività produttive

In questa sottozona si interviene applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme), ma l'intervento è subordinato alla preventiva formazione di un Piano delle Aree da destinare ad Attività Produttive (PAP), ai sensi dell'art. 25 della LR 18/83 (limitatamente all'area di applicazione, se e per quanto compatibile con il presente piano, si opera con lo strumento attuativo pre-vigente e sue eventuali modifiche):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	m ² /m ²	1,0
- Rc (rapporto di copertura)	%	50
- Sm (superficie minima di intervento)	m ²	1.000
- SM (superficie massima di intervento)	m ²	20.000
- H (altezza massima)	ml	10,5
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	7
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	7
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	14

Come parte integrante dell'unità produttiva è consentita la realizzazione di uffici e/o di un'abitazione di servizio di non oltre 400 metri cubi (nel rispetto dei relativi standard urbanistici).

Si può derogare dall'altezza massima solo per i volumi tecnici (silos, scale, serbatoi, camini e simili) e dovranno comunque essere previsti gli impianti di depurazione ai sensi del DLgs 152/99 nel testo vigente.

Nell'attuazione del piano dovrà essere rispettato lo standard di cui al "punto 1" dell'art. 5 del DM 1444/68 (10% della Superficie Territoriale, escluse le strade) e i nuovi interventi dovranno essere inseriti nel paesaggio circostante mediante un'accurata piantumazione con tipi vegetali di cui alla LR 15/94, con preferenza di alberi di "roverella" (*Quercus Pubescens*).

L'attuazione del suddetto Piano delle Aree Produttive dovrà essere, per quanto possibile, in linea con gli indirizzi relativi alle "aree ecologicamente attrezzate" di cui alla Delibera GR n. 1122 del 10.10.03 pubblicata sul BURA n. 16 del 11.06.04.

D.2 attività artigianali e promiscue diffuse

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,5
- Rc (rapporto di copertura)	%	40
- H (altezza massima)	ml	8,8
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

In questa sottozona è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per artigianato di produzione e di servizio, per rivendita di materiali e attrezzature all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché per residenza del proprietario o del custode dell'impianto.

All'interno della presente sottozona, le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml 1,50 dal confine stradale.

Sono ammesse deroghe all'altezza massima per silos, serbatoi o altre attrezzature tecnologiche connesse al ciclo di lavorazione dell'azienda.

D.3 attività produttive connesse all'agricoltura

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	1,0
- Rc (rapporto di copertura)	%	60
- H (altezza massima)	ml	8,8
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

In questa sottozona è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per frantoi, mulini, serre, allevamenti, impianti di lavorazione e confezionamento dei prodotti agricoli e simili.

Ogni intervento potrà prevedere l'utilizzo a fini residenziali di una parte del fabbricato (da destinare all'alloggio del proprietario o del custode dell'impianto) in misura non superiore al 30% della superficie edificabile (Se) totale ammessa, solo se strettamente connesso con l'attività produttiva e comunque in misura non superiore a mq 150 per singola unità produttiva.

All'interno della presente sottozona, le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml 1,50 dal confine stradale.

Sono ammesse deroghe all'altezza massima per silos, serbatoi o altre attrezzature tecnologiche connesse al ciclo di lavorazione dell'azienda.

Art. 18 Zona agricola

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata allo svolgimento dell'attività agricola e/o a quelle attività complementari connesse all'uso agricolo del suolo.

In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo), strutture agrituristiche e/o di turismo rurale, nonché edifici a destinazione produttiva e di servizio relativi all'attività agricola nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della LR 18/83 (nel testo vigente).

Gli interventi di cui al secondo comma dell'art. 70 della LR 18/83 sono consentiti in tutte le sottozone agricole, nel qual caso la superficie minima del fondo su cui deve essere localizzato l'edificio è di mq 3.000.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

E.1 agricola normale

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- | | | |
|---|-------|------|
| - If (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq | 0,03 |
| - H (altezza massima) | ml | 7,5 |
| - ds (distacco minimo dalle strade) | ml | 20 |

- dc (distacco minimo dai confini) ml 5
- df (distacco minimo dai fabbricati) ml 10

L'altezza massima degli edifici produttivi, ai sensi del disposto dell'art. 72 della LR 18/83 (nel testo vigente), è pari a ml 12,00.

In questa sottozona, ai sensi della LR 12/99 e della LR 54/99, i manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos ed altre opere per lo stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento) possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,015 mq/mq, fino ad un massimo di mq 600, ma per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno mq 3.000.

E.2 agricola di rispetto paesaggistico-ambientale

In questa sottozona si interviene con le stesse modalità e prescrizioni e con gli stessi indici della sottozona destinata alla attività "agricola normale", ma gli interventi devono insistere su un appezzamento unitario di almeno un ettaro e devono essere progettati nel rispetto delle esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio; in particolare, i nuovi interventi dovranno:

- adeguarsi nella disposizione planimetrica e altimetrica dei volumi allo stato dei luoghi, riducendo al minimo gli sbancamenti e armonizzandosi con il paesaggio preesistente;
- limitare ad un solo piano l'altezza del "fuori terra" rispetto al punto posto a quota più alta della sistemazione esterna;
- garantire distacchi inedificati lungo strada di almeno sessanta metri tra edifici, per consentire la salvaguardia degli scorci panoramici;
- rispettare eventuali percorsi storici, filari alberati, piantumazioni ad alto fusto, coltivazioni agricole tradizionali e qualsiasi altro segno antropico che abbia valore testimoniale.

Per garantire il rispetto dei valori paesaggistico-ambientali, in questa sottozona non è consentita la realizzazione di edifici produttivi ai sensi del disposto dell'art. 72 della LR 18/83 (nel testo vigente).

In questa sottozona, inoltre, non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa che utilizzano olio di colza, pannelli fotovoltaici o pale eoliche.

E.3 agricola di rispetto dei corsi d'acqua

In questa sottozona si interviene con le stesse modalità e prescrizioni e con gli stessi indici della sottozona destinata alla attività "agricola normale", ma gli interventi devono essere progettati nel rispetto delle esigenze di tutela e

salvaguardia dell'ambiente naturale e percettivo riferito alla presenza del corso d'acqua; in particolare, i nuovi interventi (ferma restando l'inedificabilità della fascia di cinquanta metri dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale) non dovranno alterare (o eventualmente dovranno recuperare con opportune opere di mitigazione) lo stato idrogeologico delle falde sotterranee, lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche, salvaguardando comunque la stabilità idrogeologica del versante.

Nella porzione di territorio soggetta a vincolo idrogeologico, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale, ai sensi della Legge 3267/23.

Nelle aree non sottoposte a vincolo, eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppo o filari dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale, ai sensi della LR 24/96.

Per esigenze connesse alla salvaguardia dei corsi d'acqua, in questa sottozona non è consentita la realizzazione di edifici produttivi ai sensi del disposto dell'art. 72 della LR 18/83 (nel testo vigente).

E.4 agricola di rispetto delle coltivazioni tradizionali

In questa sottozona si interviene con le stesse modalità e prescrizioni e con gli stessi indici della sottozona destinata alla attività "agricola normale", ma gli interventi devono essere progettati nel rispetto delle coltivazioni tradizionali preesistenti; in particolare, i progetti di nuovo intervento dovranno rispettare l'unità colturale della coltivazione esistente e dovranno essere adeguati morfologicamente ad evitare impatti e turbative del relativo paesaggio agricolo.

Allo scopo di difendere l'integrità degli ambiti di diffusione delle coltivazioni tradizionali, in questa sottozona non è consentita la realizzazione di edifici produttivi ai sensi del disposto dell'art. 72 della LR 18/83 (nel testo vigente).

In questa sottozona, inoltre, non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa che utilizzano olio di colza, pannelli fotovoltaici o pale eoliche.

Art. 19 Zona per servizi

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea F" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata al mantenimento e alla nuova localizzazione dei servizi di tipo urbano e territoriale.

Nell'unica sottozona si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

F.1 soddisfacimento degli standard

In questa sottozona, destinata agli standard di cui al DM 1444/68, è ammessa la realizzazione di attrezzature scolastiche (AS), attrezzature di interesse comune (IC), attrezzature sportive e parchi urbani (VA) e parcheggi pubblici (P).

Le aree ricomprese in questa sottozona sono comunque vincolate a verde indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi di cui al presente articolo, che saranno successivamente localizzati in base alle esigenze di programmazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale.

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,5
- Rc (rapporto di copertura)	%	40
- H (altezza massima)	ml	8,8
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

Art. 20 Altre zone

Ulteriori zone del territorio comunale sono destinate a funzioni speciali di servizio, di salvaguardia delle risorse e di localizzazione delle attrezzature di interesse generale che vanno oltre la minima dotazione richiesta dalla applicazione degli standard urbanistici.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

- area di salvaguardia paesaggistica e ambientale

Questa zona è destinata alla salvaguardia dei valori ambientali del territorio e dei suoi aspetti percettivi.

In questa sottozona, fatta salva la proprietà e pertinenza privata, è vietato qualsiasi intervento destinato a mutare irreversibilmente lo stato dei luoghi e del patrimonio arboreo; è consentita altresì l'attività agricola ad uso domestico, la coltivazione degli orti, l'attrezzatura a giardino privato.

Nella porzione di questa zona eventualmente soggetta al Piano Regionale Paesistico, valgono in aggiunta tutte le prescrizioni del medesimo.

Nella porzione di questa zona eventualmente ricompresa in un SIC (Sito di Interesse Comunitario), valgono in aggiunta tutte le prescrizioni del caso ed il rispetto della procedura prevista per la verifica di incidenza di eventuali interventi.

- area di salvaguardia del tratturo

Questa zona è destinata alla salvaguardia della testimonianza antropica costituita dal tratturo.

Le aree in essa ricomprese sono in edificabili e sottoposte alle prescrizioni della specifica legislazione vigente in materia: il loro uso è regolato dal "piano quadro del tratturo", se vigente.

- area di salvaguardia archeologica

Questa zona è destinata alla salvaguardia delle testimonianze archeologiche e al rispetto del vincolo eteronomo imposto dalla competente Soprintendenza.

In essa è consentito l'utilizzo urbanistico del suolo con gli stessi indici della sottozona "agricola normale", ma per qualsiasi intervento (edificazione, cambio di coltura, scavi e sbancamenti, bonifica del terreno, ecc.) da porre in atto ad opera sia di privati che di enti pubblici è obbligatorio acquisire il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Abruzzo.

- area per attrezzature turistico-ricettive e di ristoro

Questa zona è destinata alla realizzazione e al mantenimento degli insediamenti turistico-ricettivi e di ristoro.

In essa è ammessa la realizzazione di strutture alberghiere, ostelli, ristoranti, ecc., con esclusione degli edifici a carattere residenziale permanente; è ammessa la destinazione per attrezzature socio-assistenziali, se preesistente; è inoltre ammessa la realizzazione di una abitazione per ogni esercente l'attività per un volume massimo di mc 500 in aggiunta a quanto derivante dall'applicazione degli indici urbanistici.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima 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 al successivo art. 24 delle presenti norme.

Una porzione non inferiore al 20% della Superficie Fondiaria (Sf) dovrà essere destinata a verde attrezzato e potrà anche sovrapporsi parzialmente alla superficie da destinare a parcheggio; è obbligatoria l'alberatura delle aree destinate a parcheggio.

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme), in rapporto convenzionato che preveda tutte le opere di urbanizzazione a carico del soggetto che interviene:

- It (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	2,5
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	1,0
- Rc (rapporto di copertura)	%	60
- H (altezza massima)	ml	12,5
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

- nuclei agricoli di valore testimoniale

Questa zona è destinata alla salvaguardia e al mantenimento dei piccoli borghi agricoli di matrice storica che hanno un importante valore testimoniale per il riconoscimento delle modalità insediative tradizionali.

In questa zona è ammesso solo l'intervento sugli edifici esistenti secondo le categorie di cui al punto "a" (interventi di manutenzione ordinaria), al punto "b" (interventi di manutenzione straordinaria), al punto "c" (interventi di restauro e di risanamento conservativo) e al punto "d" (interventi di ristrutturazione edilizia) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01.

I suddetti interventi dovranno comunque essere progettati nel rispetto delle tipologie urbanistiche ed edilizie preesistenti e delle loro tecniche e caratteristiche costruttive, con l'obiettivo di mantenere e/o ripristinare la qualità architettonica tradizionale dei singoli manufatti edilizi e dell'insediamento nel suo complesso.

Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori ambientali ed architettonici, in tutta la zona è prescritto l'uso di materiali tradizionali e in particolare di coperture realizzate esclusivamente con coppi tradizionali, di intonaci tinteggiati a calce con colori tradizionali, di pietrame a vista pulito e giuntato a cemento bianco. Non è ammesso l'uso di rivestimenti in marmo o mattonelle, granigliati e intonaci plastici, l'uso dei marmi chiari per stipiti, imbotti e soglie di finestre e porte, l'uso di alluminio anodizzato per porte, finestre, portoncini di ingresso e ringhiere.

In caso di ristrutturazione edilizia, per il completamento funzionale degli alloggi è consentito un premio di cubatura una tantum, pari al 20% della cubatura preesistente, che dovrà essere posizionato e progettato in coerenza con l'impianto edilizio originario.

- attrezzature sportive private di uso pubblico

Questa zona è destinata alla realizzazione e al mantenimento di attrezzature private destinate ad un uso pubblico per lo sport, il tempo libero, il fitness e la cura del corpo. In essa è ammessa la realizzazione di parchi attrezzati, impianti sportivi, con esclusione di edifici a carattere residenziale.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima 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 al successivo art. 24 delle presenti norme.

In questa sottozona si interviene direttamente applicando un Rapporto di Copertura (Rc) del 50% per gli impianti sportivi e i seguenti indici di piano per i servizi annessi (in rapporto convenzionato che preveda le opere di urbanizzazione a carico del soggetto che interviene):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,1
- H (altezza massima)	ml	4,5
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

- attrezzature di interesse generale

Questa zona è destinata alla realizzazione, al mantenimento e all'eventuale ampliamento delle attrezzature di interesse generale che non rientrano tra quelle ricomprese negli standard urbanistici (depuratore, canile, mattatoio, ecc.).

In questa sottozona è consentito solo realizzare, mantenere ed eventualmente ampliare gli impianti e le strutture di interesse generale, sia di tipo tecnologico che di servizio alla struttura urbana.

Le modalità di intervento nelle singole aree sono definite dai progetti di intervento approvati dal Consiglio Comunale per causa di pubblico interesse.

- attrezzature socio-assistenziali

Questa zona è destinata alla realizzazione e al mantenimento di strutture per servizi socio-assistenziali, quali case di cura, centri di accoglienza, residenze per anziani, ecc..

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima 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 al successivo art. 24 delle presenti norme.

In questa zona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	1,5
- Rc (rapporto di copertura)	%	40
- H (altezza massima)	ml	8,8
- ds (distacco minimo dalle strade)	ml	5
- dc (distacco minimo dai confini)	ml	5
- df (distacco minimo dai fabbricati)	ml	10

- attrezzature di servizio per la mobilità

Questa zona è destinata alla sola realizzazione e/o mantenimento di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto della LR 10/05 "Norme di indirizzo programmatico regionale di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva carburanti".

È altresì ammessa la realizzazione di servizi accessori alla stazione di rifornimento (autolavaggio, officina, bar, ristorante, ecc.) nel limite massimo di copertura pari al 20% del lotto e con altezza massima pari a ml 5,00.

- area cimiteriale

Questa zona è destinata alla realizzazione e al mantenimento degli impianti cimiteriali da realizzare a seguito di specifici progetti esecutivi redatti nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che vigono in materia.

La realizzazione dei singoli interventi all'interno del cimitero è normata da apposito regolamento comunale.

Art. 21 Elementi puntuali

- edifici isolati di pregio

Gli edifici isolati ai quali il presente PRG riconosce specifico valore storico-architettonico sono stati individuati singolarmente nelle tavole di piano e sono:

s la chiesa e il convento di S.Chiera;

s la chiesa della Madonna dell'Assunta;

s le antiche fontane di Frontino, Canale e Fontenuova;

s la cappella della Calcara;

s la chiesa di S.Maria Casoria;

s il casino Tella;

s il casino Scoppetta;

s il casino Proietto;

s il mulino di Bucchianico o di S.Maria Maggiore.

Su detti edifici sono ammessi solo interventi ricompresi nelle categorie di cui al punto "a" (manutenzione ordinaria), al punto "b" (manutenzione straordinaria) e al punto "c" (restauro e risanamento conservativo) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01.

Per gli immobili eventualmente tutelati ai sensi del DLgs 42/2004 è obbligatorio acquisire preventivamente il nulla-osta degli enti competenti.

In deroga a quanto sopra, (i) per la chiesa di S.Maria Casoria è consentito l'ampliamento della sagrestia per una volumetria massima di mc. 100 allo scopo di ricavarne parti di edificio da destinare ad attività religiose; (ii) per il casino Tella è consentita l'inclusione degli edifici rurali pertinenti, con un aumento di cubatura del 20% nell'ambito di un progetto unitario da approvare con delibera della Giunta Comunale, che può prevedere, oltre alla residenza, la realizzazione di spazi per attività socio-assistenziale, terziarie e/o culturali, nonché di strutture per la ristorazione, la ricettività o i servizi al turismo; (iii) per il casino Scoppetta è consentita la realizzazione di nuovi volumi distaccati, da considerare pertinenze, per un massimo complessivo di mc. 300 e altezza di ml. 3,5 nell'ambito di un progetto unitario da approvare con delibera della Giunta Comunale, che può prevedere, oltre alla residenza, la realizzazione di spazi per attività socio-assistenziale, terziarie e/o culturali, nonché di strutture per la ristorazione, la ricettività o i servizi al turismo.

- case di terra cruda

Le case di terra cruda, indipendentemente dalla loro individuazione puntuale nelle tavole di piano, sono tutelate ai sensi della LR 17/97.

Art. 22 Elementi lineari

- rete stradale

Questa zona è destinata alla viabilità esistente e di progetto ed è riservata esclusivamente alla realizzazione di strade carrabili, implicando tutte le prescrizioni di cui al DL 285/92 e al DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93.

Nelle relative fasce di rispetto, individuate ai sensi del Codice della Strada (DLgs 285/92) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 495/92), è inibito qualsiasi nuovo intervento edilizio; i terreni ricadenti in questa fascia di rispetto possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per

gli interventi da localizzare nella sottozona "agricola normale", se rinvenibili le condizioni di cui alla LR 18/83.

- rete idrografica

Questa zona è rappresentata dall'alveo dei corsi d'acqua ed è tutelata ai sensi della specifica legislazione vigente in materia.

È inibito qualsiasi nuovo intervento edilizio entro la fascia di ml 50,00 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale.

Art. 23 Fasce di rispetto

Nell'ambito della zonizzazione generale dell'intero territorio comunale, indipendentemente dalla loro individuazione grafica sulle tavole di piano, esistono fasce di rispetto da prevedere a margine di strade e attrezzature particolari.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

- rispetto cimiteriale

In questa sottozona è inibito qualsiasi nuovo intervento edilizio ai sensi della legislazione vigente in materia; i terreni ricadenti in questa sottozona possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi da localizzare nella sottozona "agricola normale", se rinvenibili le condizioni di cui alla LR 18/83.

- rispetto impianto di depurazione

È inibito qualsiasi nuovo intervento edilizio entro la fascia di ml 150,00 dal confine esterno dell'impianto di depurazione.

- rispetto ripetitori

In questa sottozona si applica quanto previsto dal "Regolamento per l'installazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici", approvato con Delibera CC n. 53 del 07.11.06.

Titolo V DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 24 Parcheggi privati

Ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1159/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq 1 ogni mc 10 di costruzione.

Negli interventi che prevedono destinazioni d'uso non residenziali degli immobili, oltre al rispetto delle prescrizioni tutte della LR 62/99 e in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma, per ogni mq 100 di superficie edificabile (Se) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità (in relazione al tipo di destinazione d'uso):

- commercio al dettaglio	mq 60
- artigianato di servizio	mq 40
- attività alberghiere	mq 40
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc.	mq 40
- attività direzionali o terziarie in genere	mq 60

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.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alla zona omogenea A, essendo le quote relative ai parcheggi privati di uso pubblico già calcolate e ricomprese nei parcheggi pubblici esistenti e di progetto nelle zone limitrofe.

Art. 25 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica

In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa tecnica per le diverse zone e sottozone di intervento, l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni, anche in relazione alle norme antisismiche, nonché le

specifiche limitazioni d'uso del territorio previste dalla relazione geologica (e relativi elaborati grafici) allegata al presente piano per costituirne parte integrante e sostanziale.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio geologico specifico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

Inoltre, sulle previsioni di zona del presente PRG prevalgono le prescrizioni tutte del Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (PAI) della Regione Abruzzo, se e in quanto applicabile.

Al fine di mettere in atto interventi di salvaguardia attiva del territorio, l'Amministrazione Comunale può proporre:

- progetti di sistemazione idrogeologica nelle zone con dissesti in atto;
- progetti di regolamentazione delle acque superficiali e profonde in tutte le altre zone del territorio comunale ove tale necessità sia ravvisabile.

Art. 26 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale

In tutto il territorio comunale è consentito intervenire sui detritori ambientali esistenti (cave, discariche, ecc.) solo per ripristinare lo stato originario dei luoghi, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei piani in vigore.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo ambientale, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate dai prescritti nulla osta rilasciati dalle competenti autorità.

Inoltre, sulle previsioni di zona del presente PRG prevale la perimetrazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC) di Ripe dello Spagnolo, per cui eventuali interventi edilizi ricadenti all'interno del SIC devono essere sottoposti a preventiva valutazione di incidenza.

Art. 27 Decoro urbano

Le nuove costruzioni devono rispettare il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche e opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro; in particolare i nuovi interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio e devono essere completati con l'intonaco esterno e tutte le altre finiture prima di poter ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati; a tal riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre la conservazione e la manutenzione del verde, dei fossati e delle siepi, e la rimozione di oggetti e materiali che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Art. 28 Qualità degli edifici

Il presente piano, oltre a garantire la qualità dell'insediamento urbanistico attraverso il disegno di assetto e l'applicazione delle norme di attuazione, promuove e sollecita l'innalzamento del livello di qualità dei nuovi edifici.

Ciò può avvenire attraverso:

- la particolare cura da dedicare all'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e morfologico del sito, con riferimento alla esposizione dei nuovi corpi di fabbrica e quindi alla ottimizzazione del soleggiamento degli alloggi;
- la attenta progettazione delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla messa a dimora di "schermi verdi", costituiti da essenze autoctone, che favoriscano il risparmio energetico (soleggiamento d'inverno e raffrescamento d'estate);
- il possibile ricorso all'uso di soluzioni architettoniche e tecnologiche che favoriscano il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni.

L'Amministrazione Comunale può promuovere successivi approfondimenti sui suddetti temi, sia in termini di metodo che in termini di specifiche prescrizioni di zona, proponendo eventualmente forme di incentivo anche attraverso la riduzione dell'onerosità del titolo abilitativo.

Art. 29 Disciplina delle aree libere

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di esproprio, cessione o acquisizione.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Art. 30 Monitoraggio

I contenuti di carattere ambientale, l'attenzione ai valori del paesaggio e le forme di regolamentazione tendenti a garantire la qualità e la sostenibilità dell'insediamento antropico sono tutti contenuti innovativi introdotti dal presente piano con l'obiettivo di avviare un processo che deve essere implementato nel tempo.

Per questo è opportuno avviare un'azione di monitoraggio degli effetti del piano, al fine di verificare i risultati ottenuti ed eventualmente apportare in itinere gli opportuni correttivi al processo di pianificazione urbanistica.