

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE 2020

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA N.1 DEL 11.9.2020 E
PUBBLICATA SUL B.U.R.A. N. 39 DEL 7.10.2020

ESAME DELLE OSSERVAZIONI RELAZIONE

Progetto:
Arch. Antonino Di Federico

MAGGIO 2021

OSSERVAZIONI ACCOLTE O PARZIALMENTE ACCOLTE

Le aree interessate dalle osservazioni presentate sono individuate con polilinee di colore blu nella tavola della zonizzazione P.1.1 – Azzonamento intero territorio comunale allegata alla presente Relazione. Essa riporta, al pari delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano, anche le modifiche che saranno introdotte nella zonizzazione all'esito positivo del procedimento di esame e controdeduzioni delle medesime osservazioni.

Non saranno accolte le osservazioni che inducono modifiche sostanziali nella nuova zonizzazione proposta o tali da produrre modifiche sostanziali degli standards relativi, del dimensionamento del Piano o di entrambi, o che si collocano su aree ritenute pericolose dal P.A.I., ovvero infine, tali da rendere necessari nuovi studi, analisi e acquisizioni di pareri.

L'accoglimento delle Osservazioni ed il conseguente adeguamento perimetrale delle zone di Piano, non costituirà convalida amministrativa di eventuali abusi esistenti sugli edifici esistenti, come peraltro già espressamente previsto dall'art. 7 delle N.T.A. allegate alla Revisione del PRG adottata.

OSSERVAZIONE N.1

(Prot. 8894 del 17.10.2020 – Fg. 7, Part. 4425 porzione della ex 669)

Presentata da **TREDDENTI Alessandra e CIARNIELLO Francesco** che fanno rilevare di essere proprietari di un fabbricato ad uso abitativo, già servito da fogna [acquedotto], rete del metano ed elettrica, in zona agricola, ma praticamente circondata dalla zona B della Revisione al PRG in esame. L'osservazione propone pertanto l'inserimento del fabbricato esistente [e del relativo lotto di impianto] nella zona B, estendendo quella limitrofa.

L'osservazione, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, sia in questo caso, sia negli altri simili che saranno esaminati e contro dedotti in seguito.

L'osservazione può quindi essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione e propone solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

Ved. anche osservazioni n. 6 e 27

OSSERVAZIONE N.2

(Prot. 8947 del 20.10.2020 – Fg. 6, Part. Ille 171, 187 e 191)

Presentata da **STELLA Mario e STELLA Patrik** che chiedono di estendere fino al confine delle loro proprietà la zona B che attualmente le interessa solo in parte.

Nel caso di Patrik Stella il lotto ricade ora solo in minima parte nella Zona B proposta dalla Revisione del PRG in esame e la capacità edificatoria esprimibile non sembra consentire risultati apprezzabili. L'osservazione sottende pertanto la richiesta di ampliamento della superficie fondiaria ricadente nella Zona B ed una corrispondente riduzione della Zona D2.

In effetti la linea di demarcazione del confine tra la zona B e Zona D2 del PRG vigente lungo la S.P. Fondo Valle Alento è caratterizzata da un andamento "dentellato" che, in qualche occasione, come quella segnalata, provoca incongruenze e forse iniquità.

La Revisione del PRG in esame non è intervenuta su tutti i confini in quanto il programma di revisione proposto dall'Amministrazione a base dell'incarico non aveva considerato necessario tale approfondimento.

Ciononostante, l'osservazione rappresenta una richiesta di "edificabilità" residenziale tra quelle auspiccate nella fase di audit preventivo della popolazione che il Piano deve intercettare ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata; senza ulteriore consumo di suolo, giacché al piccolo aumento di Zona B corrisponde una pari riduzione di Zona D.

Inoltre, anch'essa presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono, anche in questo caso, come negli altri simili che saranno esaminati e contro dedotti in seguito, carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale.

L'osservazione può quindi essere accolta poiché in tal modo si possono contemperare la legittima aspettativa degli Osservanti ed il criterio informatore della variante relativo al contenimento del consumo di suolo.

Si propone perciò di accettare l'osservazione come sopra formulata nelle motivazioni di fondo e nella richiesta di limitato ampliamento della Zona B come richiesto, cui corrisponderà la riduzione di Zona D2.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento del perimetro della zona B, lungo la S.P. Fondo Valle Alento, pareggiando in quel luogo specifico la linea di confine tra la zona B e la Zona D2, che non produrrà significative variazioni del dimensionamento del Piano e produrrà una corrispondente ed altrettanto piccola variazione in diminuzione della Zona D2.

Inoltre, l'eventuale incremento di volumetria indotto sarà tale da non indurre variazioni degli standards corrispondenti poiché già particolarmente capienti per scelta pianificatoria, quando non già presenti nella zona di riferimento.

OSSERVAZIONE N.4

(Prot. 9052 del 23.10.2020 – Fg. 9, Part.IIa 61)

Presentata da **LAMONACA Nicola** che fa rilevare come la porzione di terreno edificabile a nord della S.C. Sanguinetto, destinato dal PRG Vigente (e confermato dalla Revisione del PRG in esame) a Zona B – Completamento, sia interessata nella sua parte terminale da una scarpata che lo rende inutilizzabile per motivi oggettivi (distanza dalla scarpata...).

L'osservazione propone sostanzialmente di ridurre la profondità della zona B previgente (...e confermata) escludendo la porzione interessata dalla scarpata.

L'osservazione, per quanto presentata nell'esclusivo interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione generale sulle porzioni di terreno edificabile interessate da scarpate.

Effettivamente l'area in questione presenta le caratteristiche segnalate dall'osservante, per cui è possibile certamente ridurre la superficie edificabile escludendo dalla stessa quella la cui utilizzazione sarebbe pregiudicata o limitata fortemente dalla presenza della scarpata.

L'osservazione, quindi, può essere accolta poiché in tal modo si riesce a contemperare sia la legittima aspettativa dell'Osservante per la riduzione dell'area edificabile interessata dalla presenza limitante della scarpata, sia il criterio informatore della variante relativo alla riduzione del consumo di suolo.

Si propone perciò di accettare l'osservazione come sopra formulata per la riduzione della profondità della zona B previgente (...e confermata) escludendo la porzione interessata dalla scarpata. Si propone inoltre di accomunare nella riduzione anche i lotti confinanti per le medesime considerazioni di carattere generale sopra esposte, definendo una profondità costante della zona B rispetto alla S.C. Sanguinetto.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la riduzione della profondità della zona B del Piano adottato, definendo per la stessa una profondità costante rispetto alla S.C. Sanguinetto, tale comunque da conservare le capacità edificatorie necessarie agli edifici esistenti.

Tale modifica per quanto comporti una piccola riduzione della capacità edificatoria locale della zona B del Piano, non induce modifiche del dimensionamento dello stesso che resta perciò congruo e confermato.

OSSERVAZIONE N.5

(Prot. 9133 del 26.10.2020 – Fg. 2, Part.IIa 34)

Presentata da **CARUSO Stefania** con la quale si fa rilevare che sulla particella indicata ed acquistata di recente, è in corso di costruzione un fabbricato interessato da procedura esecutiva presso il Tribunale di Chieti da diversi anni (R.G. 37/2013). Sostiene inoltre che per l'edificio originariamente assentito in zona agricola, per effetto delle nuove destinazioni d'uso già assegnate ai terreni limitrofi asserviti alla costruzione, risulterebbe ora impossibile verificare la conformità urbanistica in zona agricola.

Chiede pertanto che l'edificio in costruzione venga ricompreso con il suo lotto d'impianto per almeno 500 mq., nella limitrofa zona B di Completamento urbanizzata.

D'altronde non risulterebbe nemmeno ipotizzabile la demolizione del patrimonio edilizio esistente, in assenza di provvedimenti amministrativi a sostegno di tale azione.

L'osservazione sottende la ricerca di una omogeneità urbanistica della zona già urbanizzata e densamente edificata e propone pertanto l'inserimento del fabbricato in costruzione esistente e del relativo lotto di impianto] nella zona B di Completamento, estendendo quella limitrofa.

Essa quindi, per quanto formulata nell'interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, sia in questo caso, sia negli altri simili che saranno esaminati e contro dedotti in seguito.

L'osservazione può perciò essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, tempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Napoli.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, anzi ne conferma di fatto la validità in termini di riconoscimento dell'edificato esistente come già appartenente alla zona omogenea B di cui al D.M. 1444/1968. Né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché l'eventuale incremento di volumetria indotto può senz'altro essere riferito alla trasformabilità del patrimonio edilizio residenziale esistente. Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento in località San pasquale, lungo via Napoli e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

L'accoglimento dell'Osservazione e l'adeguamento perimetrale della zona B conseguente, tuttavia non costituirà convalida amministrativa di eventuali abusi esistenti sull'edificio in corso di costruzione esistente, come peraltro già espressamente previsto dall'art. 7 delle N.T.A. allegata alla Revisione del PRG adottata.

OSSERVAZIONE N.6

(Prot. 9194 del 28.10.2020 – Fg. 7, Part. I.le 4184, 4343, 4344, 4345 e 4346)

Presentata da **MINCONE Ottavio, MINCONE Fabio e MINCONE Filiberto** che fanno rilevare la preesistenza di un fabbricato ad uso abitativo (proprietario Mincone Ottavio) in zona agricola e chiedono di estendere la zona B circostante della Revisione al PRG in esame sui terreni di loro proprietà *"per uniformità di insediamento urbano al fine di realizzare nuovi edifici di abitazione per le loro necessità personali."*

L'osservazione sottende la ricerca di una omogeneità urbanistica della zona già urbanizzata e densamente edificata e propone pertanto l'inserimento del fabbricato esistente [e del relativo lotto di impianto] e gli altri terreni di proprietà intermedi nella zona B di Completamento, estendendo quella limitrofa.

Essa quindi, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, sia in questo caso, sia negli altri simili che saranno esaminati e contro dedotti in seguito.

L'osservazione può perciò essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, contempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

OSSERVAZIONE N.7

(Prot. 9160 del 27.10.2020 – Fg. 14, Part.IIa 4152)

Presentata da **ANZELLOTTI Mario e PRIMITERRA Lidia** con la quale segnalano che il terreno di loro proprietà (part. 4152 del foglio 14, derivante dal frazionamento della originaria particella 4177) era stato acquistato nel 1999, quando aveva destinazione edificabile a Zona B di Completamento e che per tale capacità edificatoria hanno sempre corrisposto le Imposte relative finalizzate alla edificazione di un fabbricato di civile abitazione per loro necessità personali.

Chiedono pertanto di eliminare la parte di zona F7 – Parcheggio pubblico dalla suddetta particella, riconducendola nell'abito della Zona B di Completamento previgente.

L'osservazione è particolarmente fondata in quanto la redazione del Piano prescinde dalla conoscenza del regime dei suoli sottoposti alle scelte pianificatorie ed i relativi diritti soggettivi.

L'osservazione può essere accolta per le motivazioni sopra espresse ed in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della suddetta Zona B non comporta modifiche strutturali del Piano, né modifiche del dimensionamento del Piano, poiché l'incremento di volumetria residenziale era già previsto nel Piano previgente e la dotazione complessiva di standards risulta sovradimensionata.

Si propone perciò di accettare l'osservazione proposta.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi un adeguamento del perimetro della Zona B, con riduzione parziale della Zona F7 - Parcheggio, in località Castelferrato, lungo via San Savino., in corrispondenza del terreno di proprietà degli osservanti signori Anzellotti e Primiterra, e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.8

(Prot. 9336 del 02.11.2020 – Fg. 13, Part.IIe 161 e 770)

Presentata da **FUSELLA Costantino**, che fa rilevare come le porzioni della sua proprietà ricadano, secondo la Revisione del PRG in esame, nella Zona F7 – Parcheggio pubblico posta a margine della S.C. Valle dell'Inferno, nonostante siano adibite da anni a giardino pertinenziale di un immobile residenziale, come già segnalato nel 2008 e nel 2014. Fa rilevare inoltre che a distanza di 12 anni dalla prima segnalazione/richiesta la suddetta proprietà è ancora interessata dalla destinazione a parcheggio pubblico senza

che sia mai stata progettata la corrispondente opera pubblica e invita ad un'attenta rivalutazione della effettiva necessità della stessa opera, tenendo nel debito conto gli oneri economici per l'esproprio e la sua realizzazione.

Chiede quindi di rimuovere la previsione della Zona F7 – Parcheggio per assegnare al terreno in questione la più congrua destinazione agricola.

L'osservazione può essere accolta per le motivazioni sopra espresse ed in quanto la corrispondente riduzione della suddetta Zona F7 non comporta modifiche strutturali del Piano, né modifiche del dimensionamento del Piano, poiché la dotazione complessiva di standards risulta adeguata alle statuizioni del D.M. 1.4.1968.

Si propone perciò di accettare l'osservazione proposta.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi una riduzione parziale della Zona F7 - Parcheggio, in località Valle dell'Inferno, in corrispondenza del terreno di proprietà dell'osservante signor Fusella Costantino, la sua sostituzione con la Zona E2 limitrofa e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N. 9

(Prot. 9411 del 04.11.2020 – Fg. 2, Part.IIe 4651, 4654, 63 e 65)

Presentata da **IMBASTARO Marco** con la quale segnala di esercitare la propria attività commerciale (*rec. Artigianale*) di Officina Autorizzata nell'edificio esistente sulla particella 850 del foglio 2, lungo la S.P. Fondo Valle Alento, e l'intenzione/necessità di ampliare la stessa attività.

Chiede perciò di ampliare sul terreno di proprietà (*Fg. 2, Part.IIe 4651, 4654, 63 e 65*) la suddetta attività, assegnando alle stesse la destinazione urbanistica del lotto d'impianto dell'officina (particella 850) e cioè la Zona B di Completamento che consente appunto la destinazione d'uso attuale (*Pr1 botteghe per attività artigianali di servizio - ... meccanico, elettrauto, eccetera - e che non producano odori e rumori molesti*).

L'osservazione può essere accolta parzialmente ampliando il fronte della zona B sulla Fondo Valle Alento, senza aumento - al momento - della sua profondità sulle particelle individuate dal richiedente, in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della suddetta Zona B nel senso della sua profondità introdurre nel Piano un nuovo criterio di revisione di cui non è possibile valutarne al momento la portata, anche in termini di modifiche della struttura del Piano.

Tuttavia, ove il richiedente comprovi l'estrema necessità di nuova superficie fondiaria in zona B, potrà attivare le procedure speciali (Sportello Attività Produttive e Accordi Procedimentali) per variare localmente il Piano.

L'accoglimento parziale come sopra esposto, non comporta modifiche strutturali del Piano, ma ne conferma di fatto la validità in termini di riconoscimento della struttura produttiva esistente, né modifiche del dimensionamento del Piano poiché l'eventuale incremento di volumetria indotto sarà riferito al potenziamento delle strutture produttive esistenti a scapito della contermina zona C1 che vedrà perciò una piccola riduzione del suo fronte sulla S.P. Fondo Valle Alento.

Si propone perciò di accettare l'osservazione proposta con le precisazioni di cui sopra.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi un leggera traslazione della dividente tra la zona B e la zona C1, in località San Pasquale, lungo la S.P. Fondo Valle Alento, in corrispondenza della proprietà dell'osservante signor Imbastaro, e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.10

(Prot. 9475 del 6.11.2020 – Fg. 5, Part.IIe 843 e 386)

Presentata da **FEBBO Donato e SFORZATO Albina** con la quale si chiede di eliminare:

- A) la previsione della Revisione del PRG in esame relativa all'incremento di superficie della zona B di Completamento e all'inserimento di una piccola area di Verde Pubblico;
- B) la previsione del PRG vigente relativa al parcheggio pubblico (Zona F7) siccome ritenute "atomistiche" e fortemente sperequative.

In realtà le prime (A) sono sostenute proprio da un criterio perequativo: all'aumento di superficie edificabile (prelevata dalla capacità collettiva), corrisponde un'area Verde pubblico e cioè a beneficio collettivo.

La seconda (B) è invece una previsione del PRG vigente consolidata dal procedimento partecipativo democratico previsto dalla Legge Urbanistica Regionale, non modificabile sulla base dei criteri forniti dall'Amministrazione Comunale per la semplice revisione del Piano.

Ne consegue che l'osservazione è accoglibile per la parte relativa alle nuove previsioni e non accoglibile per la parte relativa alle previsioni vigenti.

Si propone perciò di accettare parzialmente l'osservazione proposta, con le motivazioni sopra espresse.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo l'eliminazione della previsione dalla Revisione del PRG in esame relativa all'incremento di superficie della zona B di Completamento e all'inserimento di una piccola area di Verde Pubblico, e la conferma sostanziale delle previsioni del Piano vigente in corrispondenza dell'abitazione dell'osservante.

OSSERVAZIONE N.11

(Prot. 9551 del 9.11.2020 – Fg. 4, Part.IIa 610)

Presentata da **D'ANGELOSANTE Graziano**, che fa rilevare come la porzione del terreno di proprietà ricompreso nella zona B di Completamento non consenta, per estensione e giacitura, alcuna concreta possibilità edificatoria.

Chiede perciò di ricomprendere la suddetta piccola porzione nell'ambito della zona E4 Agricola periurbana cui appartiene altra parte della restante area di proprietà.

L'osservazione può quindi essere accolta.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la variazione da zona B a zona E4 della porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione, localizzata lungo la via Napoli.

OSSERVAZIONE N.12

(Prot. 9552 del 9.11.2020 – Fg. 9, Part.lla 3506 e 523)

Presentata da **LEONZIO Antonio, PINETO Italia e LEONZIO Gigliana**, i quali fanno rilevare che la porzione di terreno edificabile a nord della S.C. Sanguinetto, destinato dal PRG Vigente (e confermato dalla Revisione del PRG in esame) a Zona B – Completamento, sia troppo estesa.

L'osservazione propone quindi di ridurre la profondità della zona B previgente (...e confermata).

L'osservazione, per quanto presentata nell'esclusivo interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione generale su "forme e dimensioni" delle porzioni di terreno edificabile che sembrano prescindere da un criterio di equità riferibile al principio insediativo costituito dalla strada "portante".

L'osservazione, quindi, può essere accolta poiché in tal modo si riesce a contemperare sia la legittima aspettativa dell'Osservante per la riduzione dell'area edificabile, sia il criterio informatore della variante relativo alla riduzione del consumo di suolo.

Si propone perciò di accettare l'osservazione come sopra formulata per la riduzione della profondità della zona B previgente (...e confermata) definendo una profondità costante della zona B rispetto alla S.C. Sanguinetto.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la riduzione della profondità della zona B del Piano adottato, definendo per la stessa una profondità costante rispetto alla S.C. Sanguinetto, tale comunque da conservare le capacità edificatorie necessarie agli edifici esistenti.

Tale modifica per quanto comporti una piccola riduzione della capacità edificatoria locale della zona B del Piano, non induce modifiche del dimensionamento dello stesso che resta perciò congruo e confermato.

OSSERVAZIONE N. 15

(Prot. 9564 del 9.11.2020 – Fg. 1, Part.lla 135, 3500, 19 e 59)

Presentata da **D'ANGELOSANTE Dino**, che fa rilevare come la Revisione del PRG vigente non abbia recepito integralmente la Variante Specifica al PRG approvata con delibera del C.C. n. 20 del 29.9.2010, pubblicata sul BURA Ordinario n.76 del 1.2.2010, avendo escluso dalla perimetrazione approvata per il Comparto Sperimentale "Eco Energy House" le particelle 19, 3500 e 135. Chiede infine che gli indici e parametri di attuazione specifici vengano adeguati ai parametri urbanistico-edilizi della contermine zona B di cui all'art. 31 delle N.T.A. adottate.

Effettivamente la Revisione del PRG adottata, per un errore materiale, non ha recepito completamente le previsioni della delibera consiliare sopra richiamata.

L'osservazione può quindi essere accolta al fine di ristabilire il corretto temperamento degli impegni assunti con la richiamata deliberazione e della coerente richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B localizzata lungo la S.C. Vaschiola in conformità con la Variante Specifica al PRG sopra richiamata e l'adeguamento dei relativi parametri urbanistico-edilizi a quelli propri della zona B contermine nell'ambito delle N.T.A. adottate.

OSSERVAZIONE N.17

(Prot. 9627 del 11.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 25 e 26)

Presentata da **GALASSO Salvatore**, con la quale si fa rilevare che fa rilevare come la porzione del terreno di proprietà ricompreso nella zona B di Completamento non consenta, per estensione e giacitura, alcuna concreta possibilità edificatoria. Chiede perciò di ricomprendere la suddetta piccola porzione nell'ambito della zona E4 Agricola periurbana contermine.

L'osservazione può quindi essere accolta.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la variazione da zona B a zona E4 della porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione, localizzata lungo la via Napoli.

OSSERVAZIONE N.18

(Prot. 9666 del 12.11.2020 – Fg. 4, Part.IIa 471)

Presentata da **LAMONACA Manuele** che chiede sostanzialmente di ricomprendere il lotto di proprietà (particella 471) nella zona B di Completamento per potervi edificare un fabbricato.

L'osservazione sottende la ricerca di una omogeneità urbanistica della zona edificata e già urbanizzata proponendo l'inserimento del lotto di proprietà nella zona B di Completamento, estendendo quella limitrofa. Rappresenta una richiesta di "edificabilità" residenziale tra quelle auspicate nella fase di audit preventivo della popolazione che il Piano doveva e deve intercettare ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata.

Essa quindi, per quanto formulata nell'interesse dell'osservante, presenta i necessari elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono, come negli altri casi già esaminati, carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale.

L'osservazione per i motivi sopra esposti può essere accolta

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a margine di Via Napoli.

OSSERVAZIONE N.21

(Prot. 9706 del 13.11.2020 – Fg. 1, Part.IIa 71)

Presentata da **SERRA Novella e MINCONE Maria** che segnalano come la porzione del terreno di proprietà (particella 71) ricompresa nella zona B di Completamento non consenta, per estensione, alcuna concreta o apprezzabile possibilità edificatoria. Chiede perciò di ricomprendere la suddetta piccola porzione, e quindi l'intera particella 71, nell'ambito della zona E1.

L'osservazione può quindi essere accolta.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'eliminazione della Zona B dalla porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione, localizzata lungo la via Vaschiola.

OSSERVAZIONE N. 24

(Prot. 9726 del 13.11.2020 – Fg. 11, Part.IIa 325)

Presentata da **SALVATORE Argante** che fa rilevare l'esistenza di un edificio e di una struttura in ferro annessa adibiti a bar, ristorante e servizi – come da titoli abilitativi asseritamente acquisiti, rispetto ai quali non è dato conoscere la loro conformità – che la revisione del PRG in esame, confermando le previsioni del PRG vigente, non ha considerato adeguatamente come preesistenze, al pari dell'ampio parcheggio a servizio del ristorante, anch'esso previsto dai titoli edilizi citati. Chiede che la Revisione del PRG in esame specifichi lo "status quo" e quindi zona di parcheggio privato di pertinenza e di supporto al ristorante "La Castellana".

Effettivamente lo stato di fatto degli edifici e delle aree interessate, in assenza di più precise indicazioni, non appaiono coerenti con le previsioni del PRG vigente cui si sono adeguate anche le previsioni della Revisione adottata.

L'osservazione, quindi, può essere accolta poiché in tal modo si può contemperare sia la legittima richiesta dell'Osservante per una migliore fruibilità delle aree e delle strutture ricettive di proprietà, sia il criterio informatore della variante relativo al riconoscimento dell'edificato esistente e delle relative caratteristiche.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B in località Castelferrato, lungo via Palazzo, fino ad includervi la struttura in ferro annessa all'edificio principale, che non produrrà significative variazioni del dimensionamento del Piano poiché la volumetria degli edifici esistenti è, come detto, asseritamente riferibile a titoli edilizi conseguiti e, quindi, sarà riferito alla trasformabilità del patrimonio edilizio esistente. A tali strutture sarà poi associato come pertinenziale il Parcheggio privato esistente.

L'accoglimento dell'Osservazione e l'adeguamento perimetrale della zona B conseguente, tuttavia non costituirà convalida amministrativa di eventuali abusi esistenti sull'edificio in corso di costruzione esistente, come peraltro già espressamente previsto dall'art. 7 delle N.T.A. allegate alla Revisione del PRG adottata.

OSSERVAZIONE N.26

(Prot. 9809 del 16.11.2020 – Fg. 13, Part.lla 17, 53, 57, 68, 4007, 1015, 4418, 4421 e 4423)

Presentata da **MANTINI Annamaria** che segnala come la sua proprietà sopra richiamata, la cui estensione complessiva non dichiarata è superiore a cinque ettari, non sia stata ricompresa nella zonizzazione delle aree edificabili.

Chiede che parte della stessa, circa 3 ettari, a valle della via Torre, sia destinata a zona B di Completamento e la restante parte di oltre due ettari, a monte della S.C. Valle dell'Inferno sia destinata a zona C1.

L'osservazione così come formulata non può essere accolta perché non rispetta i criteri informativi della Revisione del PRG vigente, perché l'area totalmente priva di edificato, perché snatura la struttura del Piano, altera sostanzialmente il dimensionamento dello stesso e risulterebbe oltremodo iniqua rispetto al generale approccio assunto per la pianificazione e per l'esame delle osservazioni.

Più coerentemente con i principi sopra esposti, l'osservazione può essere accolta parzialmente poiché, al pari di altre, rappresenta una richiesta di "edificabilità" residenziale, tra quelle auspiccate nella fase di audit preventivo della popolazione, che il Piano doveva e deve intercettare ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in zone peraltro già abbastanza urbanizzate.

Si ritiene infatti possibile, nell'ambito della struttura del Piano, confermando il suo dimensionamento e quello degli standards, che una porzione del terreno a valle della via Torre, per una profondità coerente con quella delle zone latitanti, possa essere destinata a zona C1.

Come pure, in modo analogo, a zona C1 può essere destinata una porzione del terreno a monte della S.C. Valle dell'Inferno, per una profondità coerente con quella della zona C1 latitante.

L'osservazione può essere accolta parzialmente nella forma e consistenza indicati e per i motivi sopra esposti.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la localizzazione:

- a) di una zona C1 a valle della via Torre, contenuta tra le due zone B di Completamento latitanti, per una profondità coerente con quella delle stesse zone B;
- b) di una zona C1 a monte della S.C. Valle dell'Inferno, in prosecuzione della zona C1 già individuata, per una profondità coerente con quella di tale zona C1 più a monte.

OSSERVAZIONE N.27

(Prot. 9821 del 16.11.2020 – Fg. 7, Part.lla 4435 e 4436)

Presentata da **PAGLIARO Maurizio e DI DOMENICO Sara** che fanno rilevare come sulla particella 4436 sia in corso la realizzazione di un loro fabbricato ad uso abitativo (P.d.C. n. del 25.2.2020) in zona B, e chiedono di estendere leggermente la zona B della

Revisione al PRG in esame su piccola parte dei restanti terreni di loro proprietà ricadenti nella zona E4, poiché la porzione ricadente nella Zona B della particella 4435 risulta insufficiente per le esigenze familiari.

L'osservazione sottende la ricerca di una omogeneità urbanistica della zona già urbanizzata e densamente edificata e propone pertanto di estendere minimamente la Zona B su piccola parte degli altri terreni di proprietà.

Essa quindi, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, sia in questo caso, sia negli altri simili che saranno esaminati e contro dedotti in seguito.

L'osservazione può perciò essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, contempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

OSSERVAZIONE N.28

(Prot. 9882 del 18.11.2020 – Fg. 1, Part.IIa 4126)

Presentata da **FORTE Dante e CARCHESIO Carmela** i quali fanno presente che sia il terreno di proprietà, sia il fabbricato soprastante risultano divisi dalla nuova zonizzazione in zona B, quella a confine della via Vaschiola, e in zona E1 a restante parte. Chiedono perciò che il fabbricato e la corte di pertinenza dello stesso siano interamente ricompresi nella zona B di Completamento.

In effetti la Revisione del PRG in esame ha confermato la previgente zona B di completamento lungo la Via Vaschiola, senza considerare l'edificio esistente di cui non si avevano riferimenti a titoli abilitativi. Né li fanno rilevare gli osservanti in questa sede e tanto meno nella fase di audit preliminare.

Tuttavia l'osservazione, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta come in altri casi esaminati, utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale.

L'osservazione può quindi essere accolta poiché coglie ora uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione e propone sostanzialmente solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Vaschiola che non modifica la struttura ed il dimensionamento del Piano.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Vaschiola, fino ad inglobare interamente il fabbricato e la sua corte pertinenziale.

L'accoglimento dell'Osservazione e l'adeguamento perimetrale della zona B conseguente, tuttavia non costituirà convalida amministrativa di eventuali abusi esistenti sull'edificio esistente, come peraltro già espressamente previsto dall'art. 7 delle N.T.A. allegata alla Revisione del PRG adottata.

OSSERVAZIONE N. 29

(Prot. 9887 del 18.11.2020 – Fg. 10, Part.IIe 4124, 4166 e 4167)

Presentata da **NOTHACKER Wolfgang Heinz** che fa rilevare di essere proprietario di diversi immobili in zona agricola, recuperati e resi agibili con appositi titoli abilitativi, non inclusi dalla zonizzazione adottata in zona di B di Completamento, come i fabbricati dislocati lungo via Torre. Chiede che i fabbricati di proprietà vengano inseriti nella zona B di Completamento.

L'osservazione così come formulata non può essere accolta perché non rispetta i criteri informativi della Revisione del PRG vigente e perché gli edifici sono già conformati secondo le norme della zona agricola previgente e posti a distanza che si configura come una discontinuità sostanziale che include altre proprietà per le quali non risulta ci siano state espressione alcuna di interesse alla loro destinazione onerosa a zona B di Completamento.

Ciò, pur non alterando sostanzialmente il dimensionamento del Piano, risulterebbe non coerente rispetto al generale approccio assunto per la pianificazione e per l'esame delle osservazioni.

Più coerentemente con i principi sopra esposti, l'osservazione può essere accolta parzialmente poiché, al pari di altre, rappresenta una richiesta di "edificabilità" residenziale, tra quelle auspiccate nella fase di audit preventivo della popolazione, che il Piano doveva e deve intercettare ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in zone peraltro prossime a quelle abbastanza urbanizzate.

Si ritiene infatti possibile, nell'ambito della struttura del Piano, confermando il suo dimensionamento e quello degli standards, che gli immobili indicati – confermando la loro natura "agricola" già considerata quali "fabbricati agricoli isolati" (v. norme specifiche nelle NTA) - possano essere considerati appartenenti complessivamente ad un "Nucleo Agricolo" della zona E1 per il quale si applicano le favorevoli specifiche norme delle NTA.

In ogni caso, ove l'osservante avesse comunque intenzione di trasformare gli attuali edifici rurali in edifici residenziali, potrà accedere agli altri strumenti vigenti e utili a tale scopo come quello degli Accordi Procedimentali (V. Regolamento specifico vigente).

L'osservazione può essere accolta parzialmente nella forma e consistenza indicati e per i motivi sopra esposti.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la localizzazione del corrispondente Nucleo Agricolo in continuità con la zona B limitrofa.

OSSERVAZIONE N.30

(Prot. 9893 del 18.11.2020 – Fg. 2, Part.IIe 4615, 4619, 4221, 4575)

Presentata da **GALASSO Mauro** che fa rilevare come la porzione di terreno di proprietà interposta tra la zona di completamento e la strada di Piano già esistente a ridosso di via Fondo Valle Alento, non offra alcuna possibilità di insediamento, né artigianale, né residenziale e appaia solo come un relitto stradale.

Chiede che tale porzione sia ricompresa nella zona di completamento contigua.

L'osservazione sottende la ricerca di una omogeneità urbanistica della zona già urbanizzata e propone pertanto di estendere minimamente la Zona B su piccola parte del terreno di proprietà.

Essa quindi, per quanto formulata nell'interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, come negli altri casi già esaminati.

L'osservazione può perciò essere accolta in quanto coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, contempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Fondo Valle Alento in corrispondenza della proprietà del richiedente.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Fondo Valle Alento in corrispondenza della proprietà del richiedente..

OSSERVAZIONE N.31

(Prot. 9894 del 18.11.2020 – Fg. 5, Part.IIa 109)

Presentata da **SERRA Lucio** che fa rilevare come il proprio terreno (v. estremi sopra riportati) la Revisione del PRG in esame abbia confermato la zonizzazione previgente a destra di via Canale, lasciandola con la profondità irregolare precedente; in particolare quella che interessa il lotto di proprietà che risulta di profondità inferiore di quella dei lotti latitanti.

Effettivamente la Revisione del PRG in esame non è intervenuta su tutti i confini di zona in quanto il programma di revisione proposto dall'Amministrazione a base dell'incarico non aveva considerato necessario tale approfondimento; d'altronde il PRG vigente era già passato per il controllo partecipativo democratico precedente e durante la fase di audit per la Revisione cui ci si riferisce non erano emerse richieste di modifiche o adeguamenti specifici del lotto sopra indicato.

L'osservazione, per quanto formulata nell'interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale. Può quindi essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, contempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo un

piccolo aumento della profondità della Zona B localizzata a ridosso di Via Canale in corrispondenza della proprietà del richiedente, fino a raggiungere quella dei lotti latistanti.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Canale in corrispondenza della proprietà del richiedente, fino a raggiungere quella dei lotti latistanti.

OSSERVAZIONE N.32

(Prot. 9908 del 19.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 616, 4358, 4261)

Presentata da **PETRONGOLO Paride** che fa rilevare di non aver espresso alcuna istanza di modificazione della zonizzazione previgente e di essere interessato alla conservazione dell'utilizzazione agricola dei terreni sopra indicati. Chiede perciò che gli stessi posti lungo via Torremontanara non siano destinati a zone edificabili B e C1.

L'osservazione, formulata nell'interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, come in altri casi precedenti.

L'accoglimento dell'osservazione, tuttavia, non può produrre modificazioni della struttura del Piano; quindi, può essere accolta parzialmente sostituendo le destinazioni B e C1 sulle particelle 616 e parte 4358 con la Zona E4 (agricola) che conserva l'impostazione strutturale della omogeneità e della continuità delle zone edificabili e di quelle "in attesa" di trasformazione urbanistica.

Tale accoglimento, inevitabilmente, per la medesima condizione di omogeneità, comporterà anche il declassamento a zona E4 delle piccole porzioni di terreno intermedie.

Per la particella 4261 (fabbricato e corte) deve essere confermata invece la destinazione a zona B di Completamento per coerenza con il criterio informatore del Piano relativo al "riconoscimento" del territorio urbanizzato e suo inserimento nella zona omogenea B di Completamento.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la sostituzione delle destinazioni B e C1 previste sui fondi indicati (particelle 616 e parte 4358) con la Zona E4 (agricola) ed il declassamento a zona E4 delle piccole porzioni di terreno intermedie, tutte localizzate a ridosso di Via Torremontanara.

OSSERVAZIONE N.34

(Prot. 9915 del 19.11.2020 – Fg. 13, Part.IIe 380, 381, 382, 372, 379, 376, 627, 628, 828, 829)

Presentata da **BELLANTE Camillo, BELLANTE Gianni e BELLANTE Antonio** che fanno rilevare come le particelle di loro proprietà non compaiano nell'allegato G al PRG vigente (*la Revisione in esame non doveva e non ha modificato elaborati invariati*) e, quindi, non comprendono se le stesse siano sottoposte a vincolo conformativo di destinazione urbanistica o espropriativo.

Chiedono:

- a) qualora trattasi di vincolo espropriativo la corresponsione dell'indennizzo previsto dall'art. 39 del D.P.R. 327/2001, nei casi di reiterazione del vincolo
- b) in alternativa un accordo di programma che possa consentire interventi diretti privati di edificazione dotati anche di strutture a parziale servizio pubblico
- c) in alternativa la modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà che dia quindi agli scriventi, la possibilità di una edificazione diretta sulle aree di proprietà in coerenza con la destinazione d'uso delle aree circostanti.

Precisato che la Revisione in esame non doveva e non ha modificato elaborati invariati come il Piano Particella di Esproprio – Allegato G, nel merito delle richieste formulate dagli osservanti si precisa quanto segue.

La previsione della zona F1 – Zona per edilizia scolastica non costituisce un vincolo preordinato all'esproprio, bensì conformativo urbanistico e, quindi, non comporta, per l'amministrazione, obblighi di previsione e di corresponsione di indennizzi. (v. anche *Sentenza 24 settembre 2021, numero 811, resa dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana e Cons. Stato, IV, 19 febbraio 2007, n. 870*).

Pertanto anche la previsione della Revisione del PRG vigente, che ha in parte ampliato la zona B di Completamento con contestuale riduzione della zona F1 in misura compatibile con gli standards necessari per l'edilizia scolastica, risulta coerente col suddetto assunto.

Circa gli altri aspetti sottesi dalle richieste (b e c) sopra riportate, occorre rilevare che la destinazione F1 non fa venir meno la possibilità di interventi nell'esercizio del diritto all'edificazione insito nel titolo di proprietà, purché si tratti di attrezzature pubbliche per l'istruzione.

L'osservazione, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG.

Per quanto sopra, in coerenza con gli altri criteri informativi della revisione per contemperare la richiesta di "edificabilità" [*residenziale*] con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, l'osservazione può quindi essere comunque parzialmente accolta al fine di estendere ulteriormente, sempre in misura compatibile con gli standards necessari per l'edilizia scolastica, la Zona B localizzata a valle di Via Castelferrato.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a valle di Via Castelferrato e contestuale riduzione della zona F1 contigua.

OSSERVAZIONE N.35 (v. anche osservazione n.5)
(Prot. 9923 del 19.11.2020 – Fg. 2, Part.IIa 553)

Presentata da **PETRONGOLO Rocco** con la quale si chiede sostanzialmente una piccola estensione della zona B di Completamento già individuata a margine di via Napoli, in sostituzione della zona D3 – Attività turistico - ricettiva individuata dal PRG vigente anche sulla proprietà indicata sopra.

L'osservazione è orientata da un principio di conservazione (...sostituire una precedente destinazione edificatoria del PRG vigente) e sottende contemporaneamente la ricerca di una omogeneità urbanistica della zona già urbanizzata e edificata, proponendo l'estensione della zona B di Completamento sulla proprietà citata.

L'osservazione può essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, tempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Napoli.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché la volumetria era già prevista dal Piano vigente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento in località San Pasquale, lungo via Napoli e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.37

(Prot. 9932 del 19.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 4075, 620 e 295)

Presentata da **SALVATORE Osvaldo** che chiede di invertire la zonizzazione che interessa il terreno di proprietà sopra indicato: destinare a verde pubblico una parte del terreno collocato in zona B e parte del terreno confinante destinato a zona Agricola e, contestualmente, sostituire la zona destinata a verde pubblico (particella 4075) a zona edificabile.

L'osservazione può essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, tempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - propone solo una inversione delle destinazioni di zona che interessano i terreni del richiedente lungo via Torremontanara: da B di Completamento e Agricola E a Verde Pubblico e, contestualmente, da verde pubblico a C1.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'inversione delle destinazioni di zona che interessano i terreni in questione lungo via Torremontanara: da B di Completamento e Agricola E a Verde Pubblico e, contestualmente, da verde pubblico a C1.

OSSERVAZIONE N.43

(Prot. 9967 del 20.11.2020 – Fg.13, Part.IIe 4501 e 4502)

Presentata da **LAMONACA Lorenzo e DI CAMPLI Antonietta**, con la quale si chiede di destinare anche la particella 4501 a zona B per la realizzazione di una Struttura Residenziale per Anziani non autosufficienti.

La particella 4502 ha destinazione a zona B di Completamento come nel PRG vigente.

Entrambe le particelle sono prive di edifici.

L'osservazione può essere accolta poiché coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione, contempera la richiesta di "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo l'individuazione di una zona di espansione (*per via dell'assenza di edificato tale da sostenere il criterio di omogeneità per una zona B sotteso dal D.M. 1444 del 1.4.1968*) sul terreno indicato (4501).

L'osservazione può essere accolta in quanto l'individuazione di una zona di espansione C1, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta sostanziali modifiche del dimensionamento del Piano, poiché la volumetria realizzabile risulta congrua con il dimensionamento degli standards locali.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo l'individuazione di una zona di espansione C1, praticamente nel centro urbano e non produrrà variazioni sostanziali del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.46

(Prot. 9971 del 20.11.2020 – Fg.15, Part.IIa 1006)

Presentata da **LAMONACA Franco**, con la quale si chiede di inserire l'intera particella 1006 nella zona B sostenendo che il limite della zona B risulta disomogeneo e non allineato con la definizione catastale della corte asservita al fabbricato.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente e pur sostenendo criteri di pianificazione improponibili (*...uniformare ed allineare definizioni catastali e definizioni urbanistiche...*) siccome il Piano prescinde dal regime dei suoli, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B all'intera particella indicata.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo nella

stessa l'intera particella 1006, in località Castelferrato e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.47

(Prot. 9972 del 20.11.2020 – Fg. 15, Part.lla 4230 e 4231)

Presentata da **CENTURIONE Tiziana** che chiede di inserire l'intera particella 4231 con il sovrastante secondo edificio per servizi e parte della particella 4230, nella zona B sostenendo che il limite della zona B risulta disomogeneo e non allineato con la definizione catastale della corte asservita al fabbricato.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente e pur sostenendo criteri di pianificazione improponibili (...*uniformare ed allineare definizioni catastali e definizioni urbanistiche*...) siccome il Piano prescinde dal regime dei suoli, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B all'intera particella indicata.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente assorbita dall'edificio esistente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo nella stessa l'intera particella 4231 con il sovrastante secondo edificio per servizi e parte della particella 4230, in località Castelferrato e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N. 52

(Prot. 9979 del 20.11.2020 – Fg. 4 [rec. 2], Part.lla 275, 276, 277 e 888)

Presentata da **LA CIOPPA Gabriele** che chiede di inserire in Zona B parte delle particelle 276, 277 e 888 fino alla profondità della latistante Zona B già prevista che risulta inserita in zona C2, sostenendo che il limite della zona B risulta iniquo e non consente "respiro" agli immobili di proprietà.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente e pur sostenendo criteri di pianificazione improponibili (...*uniformare ed allineare definizioni catastali e definizioni urbanistiche*...) siccome il Piano prescinde dal regime dei suoli, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato sia al conseguimento di una "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, sia al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza

urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B all'intera particella indicata, con contestuale riduzione della zona C2 per la quale non risultano pervenute istanze di attuazione del relativo comparto.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale riduzione della zona C2 confinante, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente assorbita dall'edificio esistente. Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento con contestuale riduzione della zona C2, inserendo nella zona B parte delle particelle 276, 277 e 888 fino alla profondità della latistante Zona B già prevista, in località San Pasquale e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N. 53

(Prot. 9982 del 20.11.2020 – Fg. 2, Part.IIe 193, 195 e 198)

Presentata da **PETRONGOLO Mario** che chiede di inserire in Zona B una maggior parte delle particelle 193, 195 e 198 fino a contenere l'edificio residenziale esistente e la relativa corte adeguata.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di una "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificio esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate e corrispondente riduzione della zona D2.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente assorbita dall'edificio esistente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo nella zona B parte delle particelle 193, 195 e 198 fino a contenere l'edificio residenziale esistente e la relativa corte, con corrispondente riduzione della zona D2 lungo la Fondo Valle Alento. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N. 54

(Prot. 9986 del 20.11.2020 – N.T.A.)

Presentata dall'ing. GIACCHETTI Amanda, Responsabile dell'Area Tecnica, con la quale propone alcuni emendamenti utili al miglioramento applicativo delle Norme

Tecniche di Attuazione e quindi condivisibili, di cui si dirà più compiutamente a conclusione dell'esame delle restanti osservazioni.

OSSERVAZIONE N.57

(Prot. 10016 del 21.11.2020 – Fg. 4, Part.IIa 27)

Presentata da **AGOSTINELLI Carmine** che fa rilevare come la porzione del terreno di proprietà ricompreso nella zona B di Completamento non consenta, per estensione e giacitura, alcuna concreta possibilità edificatoria.

Chiede perciò di ricomprendere la suddetta piccola porzione nell'ambito della zona Agricola circostante.

L'osservazione può quindi essere accolta.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la variazione da zona B a zona Agricola E4 circostante della porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione, localizzata lungo la via Napoli.

OSSERVAZIONE N.58

(Prot. 10019 del 21.11.2020 – Fg. 4, Part.IIa 385)

Presentata da **SALVATORE Remo** che fa rilevare come la porzione del terreno di proprietà ricompreso nella zona C2 di Espansione Residenziale non risulti "idonea" alla natura agricola del fondo ed alle colture in essere.

Chiede perciò di rettificare tale destinazione da Zona C2 a Zona Agricola.

L'osservazione può quindi essere accolta parzialmente con la trasformazione da C2 a E4 Agricola periurbana che conserva la struttura insediativa pianificata secondo i criteri forniti dall'Amministrazione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la variazione da zona C2 a zona Agricola E4 circostante della porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione (intera particella 385), localizzata lungo la via Torremontanara.

OSSERVAZIONE N.59

(Prot. 10020 del 21.11.2020 – Fg. 2, Part.IIe 52, 53, 893 e 910)

Presentata da **AGOSTINELLI Piero** che fa rilevare come la porzione del terreno di proprietà lungo la S.P. Fondo Valle Alento, ricompreso nella zona B di Completamento non possa esprimere concretamente la capacità edificatoria prevista per le condizioni estremamente limitanti della stessa (acclività, ridotta superficie contenuta tra due confini privati, presenza di servitù demaniali e canali di irrigazione), fino a renderla di fatto inesprimibile.

Chiede perciò di rettificare tale destinazione da Zona B a Zona Agricola.

L'osservazione può quindi essere accolta parzialmente, al fine di non interrompere la continuità e la coerenza con le zone B latitanti.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà perciò la variazione da zona B a zona F5.2 - Verde Privato circostante della porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione (particelle 52 e 910), localizzata lungo la S.P. Fondo Valle Alento e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N. 60

(Prot. 10021 del 21.11.2020 – Fg. 2, Part.IIe 52, 53, 893 e 910)

Presentata da **AGOSTINELLI Antonina** che fa rilevare come la porzione del terreno di proprietà lungo la S.P. Fondo Valle Alento, ricompreso nella zona B di Completamento non possa esprimere concretamente la capacità edificatoria prevista per le condizioni estremamente limitanti della stessa (acclività, ridotta superficie contenuta tra due confini privati, presenza di servitù demaniali e canali di irrigazione), fino a renderla di fatto inesprimibile.

Chiede perciò di rettificare tale destinazione da Zona B a Zona Agricola.

L'osservazione può quindi essere accolta parzialmente, al fine di non interrompere la continuità e la coerenza con le zone B latitanti.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà perciò la variazione da zona B a zona F5.2 - Verde Privato circostante della porzione di terreno cui si riferisce l'osservazione in questione (particelle 52 e 910), localizzata lungo la S.P. Fondo Valle Alento e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.61

(Prot. 10022 del 21.11.2020 – Fg. 2, Part.IIe 4201, 4438 e 4445)

Presentata da **MARIANI Fabrizio** con la quale si chiede di inserire l'intera particella 4201 e le particelle 4438 e 4445 nella zona B sostenendo che il limite della zona B risulta non allineato con la definizione catastale della corte asservita al fabbricato, confermando tali porzioni all'interno della Zona C2 previgente e del relativo comparto L per il quale non risultano pervenute richieste di attuazione.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contenimento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate, con contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto L.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto L, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, rispetto alla precedente destinazione.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento sulle particelle

indicate, con contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto L., lungo via Fondo Valle Alento e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.62

(Prot. 10023 del 21.11.2020 – Fg. 2, Part. Ille 4269 e 4459)

Presentata da **MARIANI Fabrizio** con la quale chiede di inserire l'intera particella 4269 e la particella 4459 nella zona B sostenendo che il limite della zona B risulta non allineato con la definizione catastale della corte asservita al fabbricato, confermando tali porzioni all'interno della Zona C2 previgente e del relativo comparto L per il quale non risultano pervenute richieste di attuazione.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contenimento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate, con contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto L.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto L, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, rispetto alla precedente destinazione. Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento sulle particelle indicate, con contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto L., lungo via Fondo Valle Alento e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.63

(Prot. 10024 del 21.11.2020 – Fg. 4, Part. Ille 142, 4112, 4324, 4325, 4326, 4327 e 4328)

Presentata da **LATTANZIO Luciana Concetta** con la quale si chiede di inserire l'intera proprietà sopra indicata nella zona B, sostenendo che i limiti delle zone B, C2 e F5 risultano non allineati con la unitarietà della proprietà.

L'osservazione può essere accolta parzialmente. Essa infatti, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contenimento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di riconoscere l'edificato esistente, di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate, con contestuale riduzione della zona C2 confinante e del relativo Comparto D.

La zona F5 che costituisce uno standard viene confermata.

L'osservazione può essere accolta (parzialmente come sopra enunciata) in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale

riduzione della zona C2 e del Comparto D, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, rispetto alla precedente destinazione.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento (parziale) dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento sulle particelle 4112, 4325, 4327 e 4328, con contestuale riduzione della zona C2 e del Comparto D, fino alla profondità della zona C2 latistante a ricomprensivi anche l'edificio esistente, lungo via Torremontanara e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N. 65

(Prot. 10028 del 21.11.2020 – Fg. 11, Part.IIa 323 e Fg. 15, part.IIe 10, 374, 602, 601, 829 e 831)

Presentata da **SALVATORE Luigi** che chiede di estendere sui terreni di proprietà la zona B, con trasferimento della Zona a Parcheggio e contestuale eliminazione della zona E4 Agricola periurbana, inopinatamente ritenuta - quest'ultima - destinata esclusivamente all'attività agricola e non come spiegato nel Piano all'addensamento delle capacità edificatorie non esprimibili nelle zone Agricole E1, E2 ed E3.

L'osservazione può essere accolta parzialmente. Essa infatti, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di riconoscere l'edificato esistente, di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate, con contestuale riduzione della zona E4.

La zona a Parcheggio che costituisce uno standard viene confermata ed ampliata per tener conto del rapporto con l'aumentata capacità edificatoria.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B in località Castelferrato, lungo via Palazzo, fino ad includervi le particelle indicate (323, 10, 374, 829 e 831) e contestuale eliminazione dalle stesse della zona E4 e conferma ed estensione della fascia di parcheggio lungo la strada comunale. Tali modifiche non produrranno significative variazioni del dimensionamento del Piano poiché la volumetria degli edifici esistenti è tale da sostenere la definizione di zona B.

OSSERVAZIONE N.66

(Prot. 10029 del 21.11.2020 – Fg. 2, Part.IIa 4094)

Presentata da **DI MARCO Armando** che con la quale si chiede di inserire l'intera proprietà sopra indicata nella zona B, in luogo della zona E4 Agricola periurbana ed contestuale eliminazione della viabilità di progetto, sostenendo che lo stato dei luoghi non risulta idoneo per tali previsioni.

L'osservazione può essere accolta parzialmente. Essa infatti, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di riconoscere l'edificato esistente, di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate.

La viabilità di progetto che costituisce una scelta progettuale e strutturale del Piano, sottesa dai criteri informativi dello stesso forniti dall'Amministrazione, viene confermata.

L'osservazione può essere accolta (parzialmente come sopra enunciata) in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale riduzione della zona E4, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima oltre che esistente, rispetto alla precedente destinazione.

Si propone perciò di accettare come sopra l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento (parziale) dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento sulla particella 4094, fatta salva la viabilità di progetto, con contestuale riduzione della zona E4 fino a ricomprensione l'edificio esistente e la corte non interessata dalla suddetta viabilità di progetto, in loc. San Pasquale e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.67

(Prot. 10021 del 21.11.2020 – Fg. 7, Part.III 4410)

Presentata da **SALVATORE Marco** che con la quale si chiede di inserire l'intera particella 4410 nella zona B sostenendo che l'edificio esistente su di essa è stato inserito erroneamente in zona C1.

In realtà le zone C (di espansione) possono anche essere parzialmente edificate, tuttavia l'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al "riconoscimento" dell'edificato esistente (seppure nell'ambito della "omogeneità" di zona sottesa dal D.M. 1.4.1968 n. 1444), al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro complessivamente già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulla particella indicata, con contestuale riduzione della zona C1.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale riduzione della zona C1, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, peraltro già sostanzialmente impegnata dall'edificio esistente, rispetto alla precedente destinazione.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento sulla particella 4410 indicata, con contestuale riduzione della zona C1, lungo via Torre e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.68

(Prot. 10031 del 21.11.2020 – Fg. 7, Part.IIe 201 e 202)

Presentata da **MARINUCCI Rita** con la quale chiede di inserire le particelle 201 e 202, poste lungo via Torre e confinanti col terreno del precedente osservante Salvatore Marco, nella zona B sostenendo che l'area presenta le urbanizzazioni principali. L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro complessivamente già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulla particella indicata, con contestuale riduzione della zona C1.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e la contestuale riduzione della zona C1, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, rispetto alla precedente destinazione.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento sulle particelle 201 e 202 indicate, con contestuale riduzione della zona C1, lungo via Torre e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.69

(Prot. 10032 del 21.11.2020 – Fg. 7, Part.IIa 692)

Presentata da **ESPOSITO Anna** che chiede di inserire l'intera particella 692 nella zona B di completamento per ragioni di equità e di oneri per tributi e imposte sostenuti. In realtà la zona B individuata risulta confermare la previgente destinazione, a meno di una sottile stradina ritenuta utile per collegare la corte della chiesa ad un'area destinata a standard.

Tuttavia, l'osservazione, per quanto formulata nell'interesse della osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, sia in questo caso, sia negli altri simili già esaminati.

L'osservazione può quindi essere accolta parzialmente poiché, pur cogliendo uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro

complessivamente già abbastanza urbanizzata propone sostanzialmente la soppressione della zona F5 che rappresenta uno standard necessario.

È possibile perciò un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre, aumentandone la profondità rispetto a via Torre fino all'edificio laterale intermedio, eliminando contestualmente la stradina di collegamento con l'area della chiesa, ma conferma per la restante superficie la zona F5.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Torre.

OSSERVAZIONE N.71

(Prot. 10034 e 10037 del 21.11.2020 – Fg. 7, Part.IIe 271, 4361, 4362 e 792)

Presentata da **ESPOSITO Nevio** che chiede di inserire in Zona B interamente le particelle 4361 (con gli edifici esistenti) e 792 e parzialmente le particelle 271 e 4362 fino a contenere gli edifici esistenti e la relativa corte adeguata.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di una "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle come sopra indicate.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente assorbita dall'edificio esistente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo nella zona B parte delle particelle 193, 195 e 198 fino a contenere l'edificio residenziale esistente e la relativa corte, lungo via Torre. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.72

(Prot. 10038 del 21.11.2020 – Fg. 1, Part.IIa 4069)

Presentata da **SBARAGLIA Luca** che chiede rettificare il perimetro della zona B che interessa la suddetta particella per ricomprendere la stessa parte in Zona B aumentando la superficie edificabile attuale al fine di tener conto dell'edificio in corso di costruzione (come da visure ed estratti di mappa prodotti) e parte in zona C1.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di una "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio

economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B già prevista e l'individuazione sulla restante parte della zona C1, entrambe sulla particella come sopra indicata.

L'osservazione può essere accolta in quanto gli eventuali adeguamenti perimetrali della Zona B – Completamento e della zona C1, non comportano modifiche strutturali del Piano, né comportano modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente sostenuto dall'edificio esistente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo nella zona B parte della particella 4069 con l'edificio in costruzione soprastante e l'inserimento in zona C1 della restante, lungo via Vaschiola. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.73

(Prot. 10039 del 21.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 628, 129 e 4146)

Presentata da **GENOBILE Tonino** con la quale chiede che i suddetti terreni posti lungo via Torremontanara non siano destinati a zona edificabile C1.

L'osservazione, formulata nell'interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, come in altri casi precedenti.

L'accoglimento dell'osservazione, tuttavia, non può produrre modificazioni della struttura del Piano; quindi, può essere accolta parzialmente sostituendo la destinazione C1 sulle particelle 628, 129 e parte 4143 con la Zona E4 (agricola) che conserva l'impostazione strutturale della omogeneità e della continuità delle zone edificabili e di quelle "in attesa" di trasformazione urbanistica.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la sostituzione delle destinazioni C1 sulle particelle 628, 129 e parte 4143 con la Zona E4, tutte localizzate a ridosso di Via Torremontanara.

OSSERVAZIONE N.74

(Prot. 10040 del 21.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 443, 4312, 446 e 4313)

Presentata da **PAOLINI Adriana** con la quale chiede che i suddetti terreni (443 parte, 4312, 446 e 4313) e l'edificio esistente posti lungo via Napoli non siano destinati a zona edificabile B, siccome parte di un'azienda agricola.

L'osservazione, formulata nell'interesse dell'osservante, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, come in altri casi precedenti.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà la sostituzione delle destinazioni B sulle particelle 443 parte, 4312, 446 e 4313, tutte localizzate a ridosso di Via Napoli, con la Zona E2.

OSSERVAZIONE N.75

(Prot. 10042 del 21.11.2020 – Fg. 3, Part.IIe 148 e 170)

Presentata da **BIUKOVIC Dusko e BIUKOVIC Nenad** che chiedono di inserire in Zona B almeno 1000 mq. delle particelle 4361 (con gli edifici esistenti) e 792 e parzialmente le particelle 148 e 170, già servite da fogna [acquedotto], rete del metano ed elettrica, al fine di consentire l'edificazione delle proprie residenze.

L'osservazione può essere accolta parzialmente poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse dei richiedenti, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di una "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta l'individuazione di una piccola zona C1 per circa 1000 mq. associata, sulla restante superficie, ad una zona F7 – Parcheggio pubblico lungo la strada comunale esistente e ad una zona F5.2 Verde privato sulla restante superficie.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale individuazione delle suddette zone, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente sottesa dall'edificato esistente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione nei termini sopra espressi.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'individuazione di una piccola zona C1 per circa 1000 mq. associata, sulla restante superficie, ad una zona F7 – Parcheggio pubblico lungo la strada comunale esistente e ad una zona F5.2 Verde privato sulla restante superficie, lungo via Torre. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.76

(Prot. 10044 del 21.11.2020 – Fg. 7 Part.IIa 4072 e Fg. 10, Part.IIe 574 e 4029)

Presentata da **CRIBER Fabrizio e SACCHETTI Nicoletta** che chiedono di inserire in Zona B interamente le particelle 574 e 4029 e parte della 4072, mentre la restante parte di quest'ultima destinarla a zona F7 – Parcheggio Pubblico.

L'osservazione può essere accolta, seppure parzialmente dovendo tener conto di tutte le condizioni pianificatorie, poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di un ampliamento della "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle

particelle indicate e corrispondente riduzione della zona C1, destinazione della restante superficie a zona F7 – Parcheggio in coerenza con le previsioni del Piano previgente, sia con il progetto di Piano dell'intera porzione di territorio di Via Teramo.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, la contestuale riduzione della zona C1 e l'individuazione di una maggiore superficie per parcheggi pubblici (zona F7), non comportano modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di capacità edificatoria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente coerente con il criterio di omogeneità della Zona B. Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo in Zona B parte delle particelle 574, 4029 e 4072, mentre la restante parte sarà destinata a zona F7 – Parcheggio Pubblico, con corrispondente riduzione della zona C1 lungo via Torre. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.77

(Prot. 10045 del 21.11.2020 – Fg. 7, Part.IIe 291, 696, 872, 877, 821 e 697)

Presentata da **MINCONE Giuliano, Luigi e Adamo e MARRA Nicolina** che chiedono di inserire in Zona B interamente le particelle 291, 696, 872, 877, 821 e 697 per necessità di abitazioni famigliari, per uniformità di insediamento urbano e in considerazione delle perdite economiche subite a causa della loro destinazione a usi pubblici non indennizzata.

L'osservazione può essere accolta, seppure parzialmente dovendo tener conto di tutte le condizioni pianificatorie, poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di un ampliamento della "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B sulle particelle indicate e le corrispondenti minime riduzioni della zona F5 – Verde e della zona F7 – Parcheggio Pubblico, in coerenza con le previsioni del Piano previgente e con il progetto di Piano dell'intera porzione di territorio di Via Teramo.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento e le corrispondenti minime riduzioni della zona F5 – Verde e della zona F7 – Parcheggio Pubblico, non comportano modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di capacità edificatoria sottende una volumetria veramente minima, che risulta sostanzialmente coerente con il criterio di omogeneità della Zona B. Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo in Zona B le particelle sopra elencate, e le corrispondenti minime riduzioni della zona F5 – Verde

e della zona F7 – Parcheggio Pubblico lungo via Torre. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.78

(Prot. 10046 del 21.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 4180 e 4182)

Presentata da **DI SIPIO Roberto e Margherita** che chiedono di ripristinare sulle suddette particelle la previgente destinazione urbanistica D3 – Attività turistico-ricettive oppure di inserire le stesse in Zona B interamente le particelle 291, 696, 872, 877, 821 e 697 per necessità di abitazioni familiari, al fine di poter realizzare gli interventi programmati da tempo.

L'osservazione può essere accolta, seppure parzialmente dovendo tener conto di tutte le condizioni pianificatorie, poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al conseguimento di un ampliamento della "omogeneità" di zona sostenuta dall'edificato esistente, con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare le istanze di edificabilità ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo il ripristino della zona D3 citata sulle parti libere delle particelle indicate e la conservazione sulle restanti parti delle destinazioni B e C1, in coerenza con le previsioni del Piano previgente e con il progetto di Piano dell'intera porzione di territorio di Via Teramo.

L'osservazione può essere accolta in quanto il ripristino della previgente destinazione D3 come sopra descritta, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché tale capacità edificatoria non rientra nel dimensionamento residenziale.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo il ripristino della zona D3 citata sulle parti libere delle particelle indicate e la conservazione sulle restanti parti delle destinazioni B e C1, nonché le corrispondenti minime riduzioni della zona F5 – Verde e della zona F7 – Parcheggio Pubblico lungo via Torre. Non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.79

(Prot. 10047 del 21.11.2020 – Fg. 13, Part.IIe 116 e 4337)

Presentata da **AMBROSINI Carlo** con la quale si chiede di inserire le particelle 116 e 4337 nella zona B sostenendo che il limite della zona B "spacca in due la proprietà" e non collima con la sua consistenza unitaria.

L'osservazione può essere accolta poiché, pur essendo espressa nell'esclusivo interesse del richiedente e pur sostenendo criteri di pianificazione improponibili (...uniformare ed allineare definizioni catastali e definizioni urbanistiche...) siccome il Piano prescinde dal regime dei suoli, coglie uno dei criteri informativi della variante finalizzato al contenimento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata, e - infine - comporta solo una piccola estensione della zona B all'intera particella indicata.

L'osservazione può essere accolta in quanto l'eventuale adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, non comporta modifiche strutturali del Piano, né comporta modifiche del dimensionamento del Piano poiché il minimo incremento di superficie fondiaria sottende una volumetria veramente minima.

Si propone perciò di accettare l'osservazione in questione.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento perimetrale della Zona B – Completamento, inserendo nella stessa la maggior parte delle particelle indicate fino alla profondità della contigua fascia edificabile, in via Roma e non produrrà variazioni del dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.80

(Prot. 10049 del 21.11.2020 – Fg. 1, Part.IIa 4063)

Presentata da **GENOBILE Grazia** che fa presente come il terreno di proprietà e il fabbricato soprastante risultano inseriti tra i fabbricati isolati in zona Agricola. Chiede che l'intera particella con fabbricato e corte di pertinenza dello stesso siano interamente ricompresi nella zona B di Completamento.

L'osservazione, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta come in altri casi esaminati, utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale.

Può quindi essere accolta poiché coglie ora uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione e propone sostanzialmente solo un piccolo adeguamento del perimetro della Zona B localizzata a ridosso di Via Vaschiola che non modifica la struttura ed il dimensionamento del Piano.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento perimetrale della Zona B localizzata a ridosso di Via Vaschiola, fino ad inglobare interamente il fabbricato e la sua corte pertinenziale, lasciando tuttavia una zona destinata a Verde (F5) di rispetto dalla strada comunale retrostante.

L'accoglimento dell'Osservazione e l'adeguamento perimetrale della zona B conseguente, tuttavia non costituirà convalida amministrativa di eventuali abusi esistenti sull'edificio esistente, come peraltro già espressamente previsto dall'art. 7 delle N.T.A. allegate alla Revisione del PRG adottata.

OSSERVAZIONE N.81

(Prot. 10058 del 22.11.2020 – Fg. 4, Part.IIe 142 e 144)

Presentata da **SALVATORE Giustino** che chiede di estendere la destinazione di Zona C1 all'intera proprietà (cfr. particelle indicate, mediante la contestuale soppressione della parte delle stesse destinata a zona F5).

L'osservazione, per quanto formulata nell'interesse degli osservanti, presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che

assumono carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale, come negli altri simili che sono stati esaminati.

L'osservazione può tuttavia essere accolta solo parzialmente poiché pur cogliendo uno dei criteri informativi della variante finalizzato al riconoscimento del territorio urbanizzato in corso di formazione ed al contemperamento delle istanze orientate alla "edificabilità" residenziale con l'obiettivo del medesimo Piano di intercettare tali istanze ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata localizzata a ridosso di Via Torre., propone modifiche inaccettabili che intervengono sulla struttura del Piano (*più che raddoppio della superficie edificabile prevista dalla Revisione e contestuale forte riduzione di una standard quale quello della zona F5 a verde*).

Pertanto, in accoglimento parziale dell'osservazione in questione, si propone solo un piccolo adeguamento della profondità della zona C1 rispetto alla strada comunale fino a pareggiare quella latitante.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà un piccolo adeguamento della profondità della zona C1 rispetto alla strada comunale fino a pareggiare quella latitante della Zona C1 localizzata a ridosso di Via Torre.

OSSERVAZIONE N.82

(Prot. 10059 del 22.11.2020 – Fg. 7, Part.IIa 4215)

Presentata da **DI CREDICO Renzo** che chiede di ripristinare la previgente destinazione urbanistica della particella indicata (Zona B, Zona C2 e Agricola) oppure di estendere la zona B fino al precedente confine della citata zona C2, sostituendola integralmente.

La riduzione delle zone di espansione è parte dei criteri forniti dall'Amministrazione per la redazione del Piano finalizzati alla riduzione del consumo di suolo.

Ciononostante, l'osservazione rappresenta una richiesta di "edificabilità" residenziale tra quelle auspiccate nella fase di audit preventivo della popolazione che il Piano deve intercettare ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata; senza ulteriore consumo di suolo, giacché il piccolo aumento di Zona B corrisponde ad una parziale sostituzione della precedente zona C2.

Inoltre, anch'essa presenta utili elementi di riflessione sui criteri adottati nella progettazione della Revisione del PRG che assumono, anche in questo caso, come negli altri simili esaminati, carattere generale per la corretta e condivisa pianificazione dell'intero territorio comunale. Proprio in virtù di tale principio, anche di parità di trattamento, l'estensione della zona B sarà fatta in modo che corrisponda ad una fascia di profondità costante rispetto a via Torre.

L'osservazione può quindi essere accolta poiché in tal modo si possono contemperare la legittima aspettativa degli Osservanti ed il criterio informatore della variante relativo al contenimento del consumo di suolo essendo confermata la sostituzione pressoché totale della zona C2 interessata con la zona E4 – Agricola periurbana per conservare la struttura del Piano vigente.

Si propone perciò di accettare l'osservazione come sopra formulata nelle motivazioni di fondo e nella richiesta di limitato ampliamento della Zona B fatta in modo che

corrisponda ad una fascia di profondità costante rispetto a via Torre, cui corrisponderà la sostituzione pressoché totale della zona C2 interessata con la zona E4 – Agricola periurbana.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi solo un piccolo adeguamento del perimetro della zona B, lungo via Torre, definendo una fascia di profondità costante rispetto a via Torre, cui corrisponderà la sostituzione pressoché totale della zona C2 interessata con la zona E4 – Agricola periurbana.

Inoltre, l'eventuale incremento di volumetria indotto sarà tale da non indurre variazioni degli standards corrispondenti poiché già particolarmente capienti per scelta pianificatoria, quando non già presenti nella zona di riferimento.

OSSERVAZIONE N.83

(Prot. 10060 del 22.11.2020 – Fg. 4, Part.IIa 303)

Presentata da **AGOSTINELLI Fiorenza** che chiede sostanzialmente di ripristinare sul proprio terreno la previgente destinazione urbanistica C2 e di eliminare la piccola area verde F5 intermedia introdotta dalla Revisione in esame.

La riduzione delle zone di espansione è parte dei criteri forniti dall'Amministrazione per la redazione del Piano finalizzati alla riduzione del consumo di suolo.

Ciononostante, l'osservazione rappresenta una richiesta di "edificabilità" residenziale tra quelle auspicate nella fase di audit preventivo della popolazione che il Piano deve intercettare ai fini del rilancio economico controllato dell'attività edilizia, in una zona peraltro già abbastanza urbanizzata.

Si propone perciò di accettare l'osservazione come sopra formulata nelle motivazioni di fondo e nella richiesta di ripristino della previgente zona C2 e contestuale eliminazione della piccola area F5 che non altera la sostanza delle disponibilità di aree destinate a standards, già particolarmente capienti per scelta pianificatoria, quando non già presenti nella zona di riferimento

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà quindi il ripristino della previgente zona C2 e la contestuale eliminazione della piccola area F5 compresa tra via Rabottini e via Toremontanara.

OSSERVAZIONE N.84

(Prot. 2063 del 27.2.2021 – Fg. 15, Part.IIe 12 e 13)

Presentata fuori termine da **SALUTE Maria Pina**, facendo seguito alla propria nota del 26.1.2021, prot. n. 841 ed alla risposta fornita dal sottoscritto in data 16.2.2021, con la quale chiede sostanzialmente di ripristinare integralmente sul terreno sopra individuato la previgente destinazione urbanistica B.

Come già spiegato nella nota sopra richiamata indirizzata al Commissario ad Acta ed al RUP, si propone perciò di eliminare il mero errore materiale che aveva ridotto oltre misura la previgente zona edificabile e di accettare la richiesta ripristinando sui terreni indicati la previgente destinazione di zona B – Completamento.

da OSSERVAZIONE N.54
(Prot. 9986 del 20.11.2020)

Presentata dall'ing. Amanda Giacchetti, Responsabile dell'Area Tecnico - manutentiva Comunale. Essa propone quanto segue:

1. occorre recepire nelle Norme Tecniche di Attuazione le modifiche introdotte dalla L.R. 13 ottobre 2020, n. 29, ad oggetto "Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo), misure urgenti e temporanee di semplificazione e ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia";
2. occorre recepire nelle Norme Tecniche di Attuazione, per quanto applicabili, le modifiche introdotte dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione in legge del Decreto- Legge 16 luglio 2020, n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" (c.d. Decreto Semplificazioni);
3. per le Zone C1, regolamentate all'art.32 delle NTA, occorre rendere aderente la previsione normativa alla localizzazione di tutte le Zone C1 e non solo quelle prospicienti la viabilità comunale o provinciale;
4. per le zone a parcheggio (Zone F7) poste al servizio delle attrezzature di carattere generale (impianti sportivi, cimitero, edilizia scolastica,...) occorre prevedere la possibilità di realizzare manufatti e arredi, connessi ad un'ottimale fruizione degli spazi, analogamente a quanto previsto per le Zone F5;
5. occorre eliminare refusi e disallineamenti dei richiami all'interno della normativa tecnica.

Quanto proposto dall'Ufficio Tecnico appare condivisibile poiché orientato al miglioramento del testo normativo attuativo.

Solo incidentalmente, e senza minimamente sottrarsi a quanto richiesto, si rileva che tutte le Norme di Attuazione di un Piano "diventano" superate all'indomani della loro approvazione definitiva per l'inevitabile evoluzione del sistema legislativo comunitario, statale e regionale. Così pure il testo che qui ci occupa "diventerà" obsoleto all'indomani della sua approvazione.

Proprio per questo il testo in questione reca all'ultimo comma dell'art.1:" ***Tutti i riferimenti legislativi citati o richiamati nel testo sono automaticamente aggiornati alle nuove, corrispondenti e conseguenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, emanate.***"

Nel caso in questione, peraltro, le norme attenzionate dall'Ufficio Tecnico sono intervenute dopo l'adozione delle NTA.

Tuttavia, non si può non cogliere il momento e la richiesta dell'Ufficio Tecnico per rendere un testo normativo aderente, seppure solo al momento, alle norme vigenti.

Si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole in merito all'osservazione e, perciò, si propone di accoglierla.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione in questione comporterà l'adeguamento complessivo delle NTA di cui si riporta in allegato alla presente il testo emendato.

Miglianico, maggio 2021

IL TECNICO
Arch. Antonino Di Federico

OSSERVAZIONI NON ACCOLTE

Non sono state ritenute accettabili le osservazioni risultate incongruenti con gli obiettivi della Revisione del PRG, poiché la richiesta espressa dall'Amministrazione per quest'ultima era quello di provvedere *“all'adeguamento delle previsioni del PRG vigente (tavole della zonizzazione e viabilità da P1.1 a P1.6 e P2.1) alle modificazioni del territorio trascorse e in atto, con particolare attenzione a quelle che hanno interessato o che potrebbero interessare le aree e gli insediamenti ricadenti nelle zone residenziali (tessuto urbano consolidato e aree della nuova edificazione), produttive (ivi comprese quelle rurali nella loro duplice caratteristica di residenzialità diffusa e di luoghi delle attività produttive agricole, estrattive, artigianali e commerciali isolate), commerciali, del terziario, turistiche, sportive, e dei servizi generali e di zona, nonché la viabilità.”*

In sostanza la Revisione del PRG in questione, configurandosi come adeguamento grafico e normativo del vigente PRG, deve essere considerata come inserita in una fase pianificatoria di passaggio che prelude alla formazione di un nuovo Piano Regolatore Generale.

Di conseguenza non si possono ritenere, né sono state ritenute accettabili al momento le osservazioni che, per quanto propongano utili contributi ad una rivisitazione più complessiva e più approfondita della pianificazione dell'intero territorio comunale, inducono modifiche strutturali del PRG vigente e della Revisione in esame e non risultano, quindi, compatibili con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

In particolare, si propone di non accogliere le seguenti osservazioni per le motivazioni riportate a margine di ciascuna di esse:

OSSERVAZIONE N.3

(Prot. 8998 del 22.10.2020 – Fg. 9, Part.IIe 4101 e 4103)

Presentata da **LA MONACO Debora** con la quale si chiede di destinare a zona B di Completamento un terreno già destinato dal PRG vigente a zona C2 ad intervento indiretto.

La Revisione in esame, per i motivi invocati e per quelli spiegati, ha già sostituito la destinazione di zona previgente C2 con la destinazione C1 ad intervento diretto.

Tale destinazione differisce quindi dalla Zona B solo per la capacità edificatoria che ora è rapportata alla inesistenza di edificato sui terreni indicati.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame e non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N. 13

(Prot. 9554 del 9.11.2020 – Fg. 11, Part.IIa 97)

Presentate da **FUSELLA Raimondo**. con la quale si chiede di aumentare la zona B di Completamento sul terreno indicato e contemporaneamente ridurre la zona F5 Verde Pubblico (standard).

La Revisione in esame, per i motivi invocati e per quelli spiegati, ha già sostituito in parte la destinazione di zona previgente C2 a intervento indiretto con la destinazione B ad intervento diretto su una fascia di profondità costante di oltre trenta metri più che sufficiente ad una concreta edificabilità, mentre la restante superficie interna è stata destinata agli standards obbligatori. Capacità edificatoria e standards sono stati valutati compiutamente nel dimensionamento del Piano.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.14

(Prot. 9555 del 9.11.2020 – Fg. 11, Part.IIa 462)

Presentata da **FUSELLA Antonello** con la quale si chiede di destinare a zona B di Completamento un terreno già con la quale si chiede di aumentare la zona B di Completamento sul terreno indicato e contemporaneamente ridurre la zona F5 Verde Pubblico (standard).

La Revisione in esame, per i motivi invocati e per quelli spiegati, ha già sostituito in parte la destinazione di zona previgente C2 a intervento indiretto con la destinazione B ad intervento diretto su una fascia di profondità costante di oltre trenta metri più che sufficiente ad una concreta edificabilità, mentre la restante superficie interna è stata destinata agli standards obbligatori. Capacità edificatoria e standards sono stati valutati compiutamente nel dimensionamento del Piano.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.16

(Prot. 9565 del 9.11.2020 – Fg. 6, Part.IIe 198, 4021, 4032, 224 e 4034)

Presentata da **PASQUALONE Lucia**, con la quale si chiede di modificare il tracciato della strada di previsione per avere un lotto utile alla realizzazione di una civile abitazione.

La Revisione in esame, per i motivi spiegati, ha individuato nuove infrastrutture per il miglioramento della viabilità e della sua sicurezza.

La strada che sembra ostacolare l'aspettativa della osservante in realtà è sovrapposta, seppur non completamente, all'area demaniale del formale di irrigazione, per cui quel terreno non potrebbe mai essere utilizzato ai fini edificatori.

Inoltre, il lotto edificabile complessivamente supera i 2000 mq ca. e la distanza di oltre trenta metri tra la sede della strada di previsione ed il fabbricato esistente consente comunque di soddisfare le aspettative espresse.

La richiesta pertanto non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame (spostamento della strada anche rispetto ad altre proprietà che nulla hanno osservato) che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti

dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.19 e 20

(Prot. 9689 del 12.11.2020 e 9691 del 12.11.2020 – Fg. 14, Part.IIle 86 e 87 – Fg. 11, Part.IIle 628 e 629)

Presentata distintamente da **MARCHESANI Rocco Giuseppe** e **MARCHESANI Bruna** con le quali chiedono il declassamento dei loro terreni particelle 86 e 87 da D3 – Attività ricettive a zona Agricola e particelle 628 e 629 da zona B a zona Agricola.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali sia del PRG vigente, sia della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con la pianificazione vigente, con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.22 e 23

(Prot. 9724 del 13.11.2020 – Fg. 13, Part.IIle 4146, 4149, 485, 4147, 4143 e 4142)

(Prot. 9725 del 13.11.2020 – Fg. 13, Part.IIle 1025, 979 e 475)

Presentate rispettivamente da **SECCIA Giuliano**, **BUCCI Nora**, **COCCO Giuseppe** e **SECCIA Gianna** e da **DI NISIO Davide** e **DI NISIO Alessia** con la quale chiedono di eliminare la condizione di appartenenza dei suddetti terreni all'ambito del comparto B e dei relativi sub comparti già delimitati.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche sia ai procedimenti amministrativi già avviati, sia strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione. Inoltre, quest'ultima non può intervenire a modificazione di fasi attuative già avviate con la formazione dei sub comparti.

OSSERVAZIONE N.25

(Prot. 9737 del 14.11.2020 – Fg. 15, Part.IIle 784, 4112 e 4113)

Presentata da **PETRELLA Paolo** con la quale chiede di suddividere la suddetta proprietà parte (indicata con la lettera C) come zona C2 e restante parte (indicate con le lettere A e B) da cedere gratuitamente.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione.

Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali, attesa la forma della proposta che sottende scambi patrimoniali.

OSSERVAZIONE N.33

(Prot. 9909 del 19.11.2020 – Fg. 4, Part.IIle 4357, 4360,39)

Presentata da **PETRONGOLO Valerio** che chiede di non destinare gli stessi immobili (edifici compresi), posti lungo via Torremontanara, né a zone edificabili B e C1, né a F7 - Parcheggio.

L'osservazione, tuttavia, non può produrre modificazioni della struttura del Piano, sia in termini di riconoscimento del territorio urbanizzato, sia in termini di dotazioni di standards, per quanto si riferiscano a superfici estremamente contenute; quindi al momento non può essere accolta, neppure parzialmente, poiché verrebbero meno i criteri informativi del Piano, soprattutto quelli relativi al "riconoscimento" del territorio urbanizzato col suo inserimento nella zona omogenea B di Completamento e alla necessaria dotazione di standards (Zona F7 Parcheggio).

OSSERVAZIONE N.36

(Prot. 9930 del 19.11.2020 – Fg.9, Part.IIle 463, 468 e 469)

Presentata da **CASCINI Loredana**, con la quale si chiede di "lasciare la suddetta strada [rotatoria SC Sanguinetto – Fondo Valle Alento – Fosso Iozzo] nella presente ubicazione..." siccome suscettibile in alcune parti di pregiudicare l'accesso all'allaccio della bonifica.

La strada che, uscendo dalla rotatoria di progetto va verso fosso Iozzo e che sembra limitare le condizioni attuali della osservante in realtà serve massimamente a migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità di fondo valle e dei relativi incroci con le strade comunali.

Inoltre, nessun pregiudizio viene arrecato all'accessibilità all'allaccio della bonifica, anzi viene notevolmente migliorato; con il progetto esecutivo della rotatoria potrà essere ulteriormente migliorato a garanzia della sicurezza delle immissioni sulla S.P. Fondo Valle Alento.

La richiesta pertanto non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione, soprattutto per quanto riguarda il miglioramento della sicurezza stradale.

OSSERVAZIONE N.38

(Prot. 9934 del 19.11.2020 – Fg.13, Part.IIle 682 e 683)

Presentata da **BERARDOCCO Maria Paola**, con la quale chiede che il proprio terreno precedentemente in zona C2 (intervento indiretto) ed ora in parte di circa 1.200 mq in zona C1 (intervento diretto) e parte a Zona F5 – Verde pubblico (standards obbligatorio), sia interamente destinato a C1, ovvero in zona B di Completamento.

La Revisione in esame, per i motivi invocati e per quelli spiegati, ha già sostituito in parte la destinazione di zona previgente C2 a intervento indiretto con la destinazione C1 ad intervento diretto, seppure solo su una fascia di profondità costante di circa cinquanta metri - che individua un lotto di circa 1.200 mq, inferiore al precedente ma immediatamente fruibile e non sottoposti a intervento urbanistico preliminare, le cui distanze dai confini sono inalterate - più che sufficiente ad una concreta edificabilità, anche di più edifici, mentre la restante superficie interna è stata destinata agli standards

obbligatori, che avrebbero dovuto essere individuati dal Piano Particolareggiato obbligatorio per la zona C2.

Capacità edificatoria, immediatamente fruibile, e standards sono stati valutati compiutamente nel dimensionamento del Piano che ha tenuto conto del miglioramento possibile rispetto al Piano previgente.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.39

(Prot. 9960 del 20.11.2020 – Fg.7, Part.IIa 4326)

Presentata da **D'INGIULLO Rita**, con la quale propone di aumentare l'altezza massima per la zona B di Completamento da mt. 8,00 a mt. 9,50.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.40

(Prot. 9963 del 20.11.2020 – Fg.2, Part.IIe 4041, 4150 e 4188 – Fg. 6 Part.IIe 154, 238 e 3503)

Presentata da **GRAZIANI Tommaso**, con la quale chiede di sostituire come segue le destinazioni urbanistiche previste sugli immobili elencati sopra:

- particella 4041 da D1 – Zona produttiva di completamento a F5 – Verde Privato;
- particelle 4150 e 4188 da C2 – Zona di espansione a intervento indiretto (per la quale è stata già avviata l'attuazione con la formazione dei sub comparti) a B di Completamento;
- particelle 238 e 3503 da D5 – Zona produttiva mista a zona D1 produttiva di completamento;
- particella 154 da D5 – Zona produttiva mista e viabilità a E – Agricola.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.41

(Prot. 9964 del 20.11.2020 – Fg.8, Part.IIe 4063 e 348)

Presentata da **DI MUZIO Nicola e MICCOLI Rocco**, con la quale chiede di inserire le suddette proprietà in zona C1.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.42

(Prot. 9966 del 20.11.2020 – Fg.9, Part.IIa 792)

Presentata da **DI GIOVANNI Piero**, con la quale chiede di “rimuovere” la destinazione B di Completamento dal suddetto piccolissimo immobile ricompresa in una intera fascia edificabile.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.44

(Prot. 9968 del 20.11.2020 – Fg.8, Part.IIe 433, 434 e 437)

Presentata da **LAMONACA Lorenzo e SALUTE Raffaele**, con la quale chiede di ricomprendere il suddetto terreno nella zona B di Completamento.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione. Comporterebbe inoltre di “aggregare” con la stessa logica su cui si fonda la richiesta e per ovvie ragioni di parità di trattamento estesa anche a chi non ha proposto la medesima modifica, una serie ininterrotta di aree libere e di edifici lungo via Sanguinetto fino all'urbanizzato storico, modificando sostanzialmente la zonizzazione ed il dimensionamento del Piano.

OSSERVAZIONE N.45

(Prot. 9969 del 20.11.2020 – Fg.10, Part.IIe 417, 421, 677, 4036, 4261, 4262, 4264 e 4265)

Presentata da **MICCOLI Rocco**, con la quale chiede di trasferire i suddetti immobili da zona B a zona Agricola, pur appartenendo propriamente per ragioni di “omogeneità” alla zona B individuata, anche dal PRG vigente.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione, con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione e con le previsioni del Piano vigente.

OSSERVAZIONE N.48

(Prot. 9975 del 20.11.2020 – Fg.6, Part.IIa 4239)

Presentata da **STELLA Daniele**, con la quale chiede di inserire in zona B di Completamento il suddetto terreno sito in prossimità di via Canale.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti

dall'Amministrazione, con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione e con le previsioni del Piano vigente.

OSSERVAZIONE N.49

(Prot. 9974 del 20.11.2020 – Fg.6, Part.IIa 4239)

Presentata da **SPADACCINI Lucio Antonio**, con la quale chiede di modificare le N.T.A. della zona D1 al fine di consentire nella medesima zona e sulla proprietà indicata anche impianti sportivi e simili.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione.

Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali.

OSSERVAZIONE N.50

(Prot. 9977 del 20.11.2020 – Fg.13, Part.IIe 4518 e 952)

Presentata da **DI NARDO Alessandro**, con la quale chiede di ricomprendere in zona D1 o D5 il suddetto immobile attualmente collocato in zona C1 – Residenziale di espansione a intervento diretto (nel Piano previgente in zona C2 – Residenziale di espansione a intervento indiretto).

La Revisione in esame, per i motivi invocati e per quelli spiegati, ha quindi già sostituito in parte la destinazione di zona previgente C2 a intervento indiretto con la destinazione C1 ad intervento diretto, confermandone la destinazione RESIDENZIALE che risulta perciò incompatibile o quantomeno incongrua rispetto alla destinazione produttiva richiesta.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione.

Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di richieste e procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali.

OSSERVAZIONE N.51

(Prot. 9979 del 20.11.2020 – Fg.2, Part.IIe 4296 e 4297)

Presentata da **LACIOPPA Gabriele**, con la quale chiede di ridurre la zona C2 a favore dell'aumento della zona D1 produttiva di cui ha necessità.

Si rileva che per la zona C2 – Zona di espansione a intervento indiretto, Comparto H risulta già avviata l'attuazione con la formazione dei sub comparti.

La proposta dell'Osservante non può perciò essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.55

(Prot. 9992 del 20.11.2020 – Fg.13, Part.IIe 142, 883, 882 e 4324)

Presentata da **LA ROVERE Gabriella Cesarea e DI BIASE Catia**, con la quale si chiede di ricomprendere l'intero immobile in zona B, ovvero – in caso di inammissibilità – di eliminare comunque la zona F5 – Verde Pubblico.

La Revisione in esame, per i motivi esposti e per quelli spiegati, ha già sostituito in parte la destinazione di zona previgente C2 a intervento indiretto con la destinazione C1 ad intervento diretto, seppure solo su una fascia di profondità costante di circa cinquanta metri - che individua un lotto di superficie leggermente inferiore al precedente ma immediatamente fruibile e non sottoposto a intervento urbanistico preliminare, mentre la piccola restante superficie interna è stata destinata agli standards obbligatori, che non sono un refuso e che avrebbero dovuto essere comunque individuati dal Piano Particolareggiato obbligatorio per la zona C2.

Capacità edificatoria, immediatamente fruibile, e standards sono stati valutati compiutamente nel dimensionamento del Piano che ha già tenuto conto del miglioramento possibile rispetto al Piano previgente.

La richiesta non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

OSSERVAZIONE N.56

(Prot. 10012 del 21.11.2020 – Fg.5, Part.IIa 230)

Presentata da **BENIGNO Melina**, con la quale chiede di destinare porzione di mq. 1.600 dell'immobile indicato, lungo via canale, a Zona F2 – di interesse religioso, assistenziale e culturale.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di richieste e procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali.

OSSERVAZIONE N.60

(Prot. 10025 del 21.11.2020 – Fg.14, Part.IIe 4146/1 4146/2, 178, 181, 182 e 4145)

Presentata da **MONTINARI Giuliana, SBARALIA Elisabetta, SBARAGLIA Susanna e SBARAGLIA Costanza**, con la quale chiedono di modificare la zonizzazione che interessa la proprietà indicata, ampliando la zona agricola [e corrispondente riduzione della zona C2], riducendo la zona F7 – Parcheggio Pubblico e, infine, riducendo la zona F5 – Verde Pubblico a vantaggio di una zona F5.2 - Verde Privato.

Si tratta di una sostanziale rimodulazione della zonizzazione adottata anche all'esito dell'audit preventivo che comporta un'altrettanta sostanziale rimodulazione del bilanciamento tra gli interessi collettivi e quelli privati che esula dal procedimento in corso e per la quale appare più appropriato lo strumento degli Accordi Procedimentali.

La proposta dell'Osservante non può quindi essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione. Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di richieste e procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali.

OSSERVAZIONE N.70

(Prot. 10033 del 21.11.2020 – Fg.5, Part.IIe 436, 90 e 628)

Presentata da **VALENTE Nadia**, con la quale chiede di destinare porzione di mq. 550 dell'immobile indicato, isolata lungo via canale, a Zona B – di completamento.

La proposta dell'Osservante non può essere accolta poiché induce modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione. Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di richieste e procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali.

Miglianico, maggio 2021

IL TECNICO
Arch. Antonino Di Federico

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
Provincia di Chieti

2020

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
PROGETTO DEFINITIVO

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(Revisionate all'esito dell'esame delle Osservazioni)

Maggio 2021

Allegato n° .. alla delibera del Commissario ad Acta n° 1 dell' 11/09/2020 di adozione
Depositato c/o la Segreteria Comunale il/..... /

Delibera del Commissario ad Acta n° del /... /..... di esame delle osservazioni

Approvato definitivamente con delibera del Commissario ad Acta n° del //.....

IL TECNICO
Arch. Antonino Di Federico

Torrevecchia Teatina, 20 febbraio 2022

indice

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
art 1. Ambito di applicazione.....	5
art 2. Efficacia del Piano Regolatore Generale.....	6
art 3. Validità del Piano Regolatore Generale.....	7
art 4. Elaborati del Piano.....	7
art 5. Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio.....	9
art 6. Aggiustamento dei limiti in fase di attuazione.....	9
art 7. Stato fisico e giuridico del territorio comunale.....	10
art 8. Asservimento delle aree.....	10
art 9. Edifici, manufatti e strade esistenti.....	10
art 10. Prescrizioni di altri strumenti, vincoli e limitazioni d'uso del suolo.....	11
TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA.....	16
CAPO 1. INDICI E NORME EDILIZIE.....	16
art 11. Definizione dei parametri urbanistici e edilizi.....	16
11.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St).....	16
11.2. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).....	16
11.3. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP).....	16
11.4. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us).....	16
11.5. SUPERFICIE OCCUPATA (So).....	16
11.6. SUPERFICIE EDIFICABILE (Se).....	17
11.7. SUPERFICIE COPERTA (Sc).....	18
11.8. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua).....	18
11.9. SUPERFICIE PERMEABILE (Sp).....	18
11.10. DENSITA' TERRITORIALE (Dt).....	18
11.11. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It).....	18
11.12. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If).....	18
11.13. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut).....	19
11.14. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf).....	19
11.15. INDICE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO (Io).....	19
11.16. INDICE DI PERMEABILITA' (Ip).....	19
11.17. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	19
11.18. ALTEZZA DEL FABBRICATO (H).....	19
11.19. VOLUME (V).....	19
11.20. NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p).....	19
11.21. DISTANZA DALLE STRADE (ds).....	19
11.22. DISTACCO MINIMO DAL CONFINE (dc).....	19
11.23. DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (df).....	19
art 12. Criteri di utilizzazione delle aree – Parametri edilizi.....	20
12.1. ALTEZZA DEL FABBRICATO (H).....	20
12.2. LINEA DI GRONDA (LdG).....	20
12.3. LINEA DI TERRA (LT).....	21
12.4. ALTEZZA DELLE PARETI (HP).....	21
12.5. VOLUME DEL FABBRICATO (V) – ved. anche art. 11.6 – Superficie edificabile.....	21
12.6. SAGOMA DEL FABBRICATO.....	24

12.7.	FRONTE DELL'EDIFICIO	24
12.8.	DISTANZA TRA FRONTI.....	24
12.9.	DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE	25
12.10.	SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI	25
art 13.	Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi	26
art 14.	Destinazioni d'uso	26
art 15.	Interventi sul patrimonio esistente	27
CAPO 2.	MODALITA' DI ATTUAZIONE	31
art 16.	Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale.....	31
art 17.	Piano di Lottizzazione e Piani Particolareggiati di Attuazione.....	31
art 18.	Comparti.....	33
art 19.	Piani per Insediamenti Produttivi	34
art 20.	Piani di Edilizia Economica e Popolare	34
art 21.	Piano di Recupero.....	34
art 22.	Programmi Integrati di Intervento	34
art 23.	Programmi di Recupero Urbano.....	34
art 24.	Piano per la rete di distribuzione dei carburanti.....	34
art 25.	Piano commerciale	35
art 26.	Piano per la localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste	35
art 27.	Piani per la tutela antinquinamento	35
art 28.	Piani per il riordino della toponomastica	35
CAPO 3.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	35
art 29.	Ambiti territoriali e sottoambiti di intervento	35
art 30.	Zona di vecchia formazione (Zona A).....	37
art 31.	Zona residenziale di completamento (Zona B)	37
art 32.	Zona residenziale di espansione a intervento diretto (Zona C1)	37
art 33.	Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)	39
art 34.	Zona per edilizia economica e popolare o P.E.E.P. (Zona C3)	40
art 35.	Zona produttiva di completamento (Zona D1)	42
Art. 35.1	Zona produttiva destinata all'ammasso ed alla lavorazione di inerti (Zona D1.1)	43
art 36.	Zona produttiva di espansione (Zona D2).....	47
art 37.	Zona per attività turistico-ricettive (Zona D3).....	48
art 38.	Zona per attività sportivo-ricreative (Zona D4)	49
Art. 38.1	Zona per Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale - commerciale, residenziale - amministrativo direzionale, residenziale - turistico - ricettivo (Zona D5).....	49
art 39.	Zona agricola (Zona E)	51
art. 39.1.	Sub zona E1. Territorio agricolo "normale".....	52
art. 39.2.	Sub zona E2 - Territorio agricolo "Bosco ceduo alto"	57
art. 39.3.	Sub zona E3 - Territorio agricolo "Bosco ceduo basso"	61
art. 39.4.	Sub zona E4 - Territorio agricolo periurbano	66
art 40.	Zona per edilizia scolastica (Zona F1).....	69
art 41.	Zona di interesse religioso, assistenziale e culturale (Zona F2)	70
art 42.	Zona per servizi di interesse generale (Zona F3).....	71
art 43.	Zona per impianti sportivi (Zona F4).....	72
art 44.	Zona per verde pubblico (F5)	72
art. 44.1	Verde di interesse naturalistico e di tutela ambientale (F5.1)	72
art. 44.2	Zona per verde privato (F5.2)	72
art 45.	Zona di rispetto (F6).....	73

art 45.1	Zona di rispetto all'interno delle zone a intervento indiretto (F6.1).....	76
art 46.	Zona a parcheggio pubblico (F7)	76
art 47.	Viabilità esistente.....	76
art 48.	Viabilità di progetto	76
art 49.	Adeguamento della viabilità esistente	76
TITOLO III. TITOLO III – DISPOSIZIONI VARIE		77
art 50.	Costruzione sulla linea di confine	77
art 51.	Utilizzazione di area contigua	77
art 52.	Parcheggi privati	77
art 53.	Norme particolari.....	78
art 54.	Disciplina per il recupero delle “Case di terra”.....	79
art 55.	Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.....	80
art 56.	Norme di rinvio	81
art 57.	Disposizioni transitorie	81
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....		82
APPENDICE 1:		82
SCHEMI INDICATIVI, ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI		82
APPENDICE 2:		826
SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO:		826
APPENDICE 3:		94
I. ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI		96
II.ABACO DEI TIPI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI		99
III.ABACO DEI TIPI RURALI		101
IV.ABACO DEI TIPI STRADALI		103

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

art 1. Ambito di applicazione

Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica diretta sul territorio comunale, ovvero l'attuazione diretta per mezzo di Permessi di Costruire e/o S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle varie declinazioni vigenti) delle previsioni di intervento edilizio. Esse, quindi, si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, all'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Torrevicchia Teatina.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n°18/1983, nel testo vigente, la normativa del Piano Regolatore Generale disciplina altresì: gli standards funzionali e residenziali da rispettare, la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, le modalità ed i termini per realizzare o adeguare nell'intero territorio comunale opere ed attrezzature di interesse pubblico.

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

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle varie declinazioni vigenti) al Dirigente del Settore Urbanistica ed alle altre autorità competenti, nei termini di legge, secondo le vigenti leggi in materia.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme, si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n. 56 del 22.11.2000 e le norme delle vigenti leggi statali e regionali, con le eventuali successive modificazioni ed integrazioni, in materia di attività edilizia o di trasformazione o d'uso del territorio, nonché segnatamente:

- > Legge 17/08/1942, n°1150 e s.m.i.;
- > Legge 28/01/1977, n°10 e s.m.i.;
- > Legge 02/02/1974, n°64;
- > Legge 05/08/1978, n°457 e s.m.i.;
- > Legge 28/02/1985, n°47 e s.m.i.;
- > Legge 09/01/1989, n°13 e s.m.i.;
- > Legge 05/03/1990, n°46;
- > Legge 17/02/1992, n°179;
- > D. Lgs. 30/04/1992, n°285;
- > D.P.R., 16/12/1992 n° 495, testo coordinato in vigore
- > Legge 26/10/1995, n°447;
- > D.M. 16/01/1996;
- > D.P.R. 16/09/1996, n°610;
- > Legge 23/12/1996, n°662 e s.m.i.;

- > D.L. n° 67 del 25/03/1997, convertito nella Legge n° 135 del 23/05/1997;
- > D.P.R. 06/06/2001, n°380 "T.U. dell'Edilizia" e s.m.i.;
- > Legge 21/12/2001, n°443;
- > D.Lgs. 27/12/2002, n°301;
- > D.Lgs. 22/01/2004, n°42;
- > D.Lgs. 11/04/2006, n°152;
- > D.M. 22.1.2008, n.37;
- > Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»";
- > Legge 11.9.2020, n.120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni);
- > L.R. 12/04/1983, n°18, nel testo coordinato con le ss.mm.ii.;
- > L.R. 13/07/1989, n°52;
- > L.R. 24/04/1990, n°47;
- > L.R. 11/08/2011, n°28, come modificata dalla L.R. 04/03/2016, n°8;
- > D.G.R. n. 552 dell'4/09/2020 di approvazione delle Linee Guida in materia di contenimento del rischio RADON;
- > L.R. 13 ottobre 2020, n. 29 "Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (*Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo*), misure urgenti e temporanee di semplificazione e ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.
- > la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- > la legislazione sanitaria su igiene edilizia ed ambientale;
- > la legislazione antinquinamento del suolo, del sottosuolo, dell'aria, dell'acqua, acustico, olfattivo ed elettromagnetico;
- > la legislazione su sicurezza e fruibilità degli edifici;
- > la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente ed edilizia residenziale.

Tutti i riferimenti legislativi citati o richiamati nel testo sono automaticamente aggiornati alle nuove, corrispondenti e conseguenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, emanate.

art 2. Efficacia del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale è adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste all'art. 13 della L.R. n°18/83, nel testo vigente. Esso entra, quindi, in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A ovvero alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi del Piano, resa nota con manifesti e con annunci a mezzo stampa, emittenti radiofoniche e televisive.

Dalla data di adozione del piano e fino alla sua approvazione, il Sindaco e/o il Responsabile del Settore deve sospendere ogni determinazione sulle istanze di Permesso di Costruire o di D.I.A. in contrasto con le disposizioni del Piano.

Gli immobili che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme di Piano.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale e sino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 c. 3 del DPR 380/01, nonché le limitazioni previste della legislazione statale e regionale in materia urbanistica, ambientale e d'uso del suolo.

La destinazione a scopi edilizi di immobili ed aree nel Piano Regolatore Generale non conferisce di per se titolo di edificabilità ove manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria, a meno che il Comune o i richiedenti si impegnino a realizzarle a propria cura e spese.

art 3. Validità del Piano Regolatore Generale

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, il Piano Regolatore Generale ha validità decennale. Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il Piano può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna preventiva autorizzazione, come disposto dall'art. 33 della L.R. n°18/83, nel testo vigente.

La revisione del Piano Regolatore Generale, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la pubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni ed alle limitazioni operanti sul territorio comunale.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del Piano Regolatore Generale, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici di diversa scala, quella con denominatore minore.

art 4. Elaborati del Piano

Gli elaborati del P.R.G. sono i seguenti (quelli evidenziati in grigio sono invariati):

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R	RILIEVO dello STATO di FATTO	
R.1	Intero territorio comunale - (aerofotogrammetrico da CTR 2007)	1:5000
R.2	Intero territorio comunale - (catastale da U.T.)	1:5000
R.3	Intero territorio comunale - (base catastale integrata) con aggiornamenti speditivi da titoli abilitativi forniti da Ufficio tecnico e da confronto immagini satellitari Google Earth	1:5000
A	ANALISI	
A.1	Caratteristiche morfologiche del territorio comunale	1:10.000
A.2	Uso del territorio comunale. Uso del suolo	1:10.000
A.3.1	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete distribuzione gas	1:10.000
A.3.2	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete pubblica illuminazione	1:10.000
A.3.3	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete fognaria	1:10.000
A.4.1	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale. Piano Regionale Paesistico	1:10.000
A.4.2	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale	1:10.000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
A.4.3.1	Carta geologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.3.2	Carta geologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.4	Sezioni geologiche	
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.6.1	Carta delle acclività (riquadro nord)	1:5000
A.4.6.2	Carta delle acclività (riquadro sud)	1:5000
A.4.7.1	Carta idrogeologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.7.2	Carta idrogeologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.8.1	Carta dei vincoli (riquadro nord)	1:5000
A.4.8.2	Carta dei vincoli (riquadro sud)	1:5000
A.4.9.1	Carta delle indagini (riquadro nord)	1:5000
A.4.9.2	Carta delle indagini (riquadro sud)	1:5000
A.4.10.1	Carta delle MOPS (riquadro nord)	1:5000
A.4.10.2	Carta delle MOPS (riquadro sud)	1:5000
A.4.11.1	Carta dell'uso del suolo (riquadro nord)	1:5000
A.4.11.2	Carta dell'uso del suolo (riquadro sud)	1:5000
A.4.12.1	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro nord)	1:5000
A.4.12.2	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro sud)	1:5000
A.4.13.1	Carta della trasposizione delle scarpate (riquadro nord)	1:5000
A.4.13.2	Carta della trasposizione delle scarpate (riquadro sud)	1:5000
A.4.14.1	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro nord)	1:5000
A.4.14.2	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro sud)	1:5000
I	INTERPRETAZIONE DEL TERRITORIO	
I.1	Area metropolitana: ipotesi di nuovi assetti	
I.1.1	Le infrastrutture della mobilità	1:100.000
I.1.2	I luoghi della direzionalità	1:100.000
I.1.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:100.000
I.2	La Valle dell'Alento: approfondimenti delle ipotesi di nuovi assetti	
I.2.1	Le infrastrutture della mobilità	1:25.000
I.2.2	I luoghi della direzionalità	1:25.000
I.2.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:25.000
PS	PROGETTO DEL PIANO: PIANO STRUTTURA	
PS.1	Struttura dell'esistente	1:10.000
PS.2	Struttura proposta	1:10.000
PS.2.1	Ipotesi di nuovi assetti: Mobilità	1:10.000
PS.2.2	Ipotesi di nuovi assetti: Residenza	1:10.000
PS.2.3	Ipotesi di nuovi assetti: Produzione e servizi	1:10.000
PS.2.4	Ipotesi di nuovi assetti: Ambiente	1:10.000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
PS.2.5	Ipotesi di nuovi assetti: Sport e tempo libero	1:10.000
P	PROGETTO DEL PIANO (elaborati vigenti e revisionati)	
P.1.1	Intero territorio comunale	1:5000
P.1.1bis	Intero territorio comunale con trasposizione di scarpate	1:5000
P.2.1	Torrevecchia Centro e Castelferrato	1:2000
P.2.2	Torrevecchia Centro e Via Torre	1:2000
P.2.3	Via Torre, Via Torremontanara, Via Vaschiola	1:2000
P.2.4	Via Fondo Valle Alento e San Pasquale	1:2000
P.3.1	Zone "A"	1:1000
P.4 (23)	Sistema viario	1:5000
P.5 (24)	Delimitazione centro abitato	1:5000
P.6 (25)	Vincoli preordinati all'esproprio	1:5000
AII.	ALLEGATI	
A	Norme Tecniche d'Attuazione	
B	Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A	
C	Relazione illustrativa	
D	Relazione verifica standards D.M. n. 1444/1968 e vincoli	
E	Relazione Geologica	
E.1	Relazione geologica (integrazione)	
F	Legenda e tabella indici	
G	Elenco Ditte da espropriare e piano particellare	
H	Previsione di massima delle spese di attuazione P.R.G.	

art 5. Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio

A livello comunale, l'attività di trasformazione del territorio è disciplinata dagli elaborati del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto prevalgono le norme e gli elaborati grafici del P.R.G. .

art 6. Aggiustamento dei limiti in fase di attuazione

In sede di applicazione del P.R.G., le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare. Qualora le linee grafiche che delimitano le diverse aree cadano in prossimità, senza coincidere, di elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe catastali (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, eccetera), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere coincidenti con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

art 7. Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da licenze o concessioni edilizie non ancora eseguite che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso.

Eventuali omissioni di rappresentazione o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio del Piano Regolatore Generale non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

Il Piano assume e conserva valore cogente esclusivamente per quanto attiene la divisione del territorio in zone, per la viabilità e con le presenti NTA.

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 giudiziale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico. Tali edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

La corretta ed esaustiva rappresentazione dello stato di fatto, da assumere a base delle richieste o della presentazione dei titoli abilitativi di ogni attività edilizia o di trasformazione urbanistica del territorio, resta di competenza e responsabilità esclusiva dei tecnici interessati.

Gli immobili di cui sia dimostrata l'esistenza legittima alla data di adozione del Piano ma che, per mero errore materiale, non siano stati riportati nelle planimetrie del progetto urbanistico costituiscono a tutti gli effetti stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Gli immobili riportati sulle planimetrie di Piano o che costituiscano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio, ove interessati parzialmente dalle zone edificabili A, B e D devono intendersi pienamente appartenenti alle stesse e in esse totalmente ricompresi. Ad essi, pertanto, si applicano le norme ed i parametri delle rispettive zone di appartenenza come sopra precisate.

art 8. Asservimento delle aree

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o dai 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 planivolumetrici del presente Piano.

Tali aree, se edificabili, possono essere nuovamente utilizzate a fini edilizi, solo dopo aver detratto l'estensione della superficie di pertinenza ai volumi esistenti, determinata sulla base dei nuovi indici e parametri di Piano.

art 9. Edifici, manufatti e strade esistenti

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del presente progetto di P.R.G. in contrasto con le destinazioni di zona e/o con i parametri urbanistici ed edilizi del Piano stesso possono subire modifiche di destinazione e/o di parametri nel rispetto delle nuove prescrizioni con il solo fine di essere adeguati alle norme di Piano.

Le strade esistenti possono essere oggetto di interventi di miglioramento planimetrico ed altimetrico o di riqualificazione e di manutenzione.

art 10. Prescrizioni di altri strumenti, vincoli e limitazioni d'uso del suolo

Le previsioni del P.R.G. risultano integrate, a tutti gli effetti, da:

- > vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi vigenti;
- > previsioni di piani attuativi;
- > previsioni del P.T. della Provincia di Chieti e dei relativi strumenti attuativi;
- > Regolamento Edilizio Comunale;
- > altri regolamenti comunali che dovessero disciplinare l'attività modificatoria del territorio comunale.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i vincoli di tutela sui beni di interesse ambientale, architettonico e storico, archeologico, nonché di tutela geologica e sismica ai sensi delle leggi vigenti.

I vincoli principali sono i seguenti:

A) RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale, sono considerate acque pubbliche tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, ed in quanto tali sono una risorsa utilizzata secondo i criteri di solidarietà. Per la tutela dei corsi d'acqua si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

B) VINCOLO PER LA TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO E VINCOLO PAESISTICO

Tutti gli spazi e gli edifici aventi valore storico, ambientale, architettonico ed artistico presenti nel territorio comunale sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n°137 nel testo in vigore".

C) VINCOLO ARCHEOLOGICO

Il Piano individua nella cartina allegata (tav. A.4.2), in rosso segnalandole anche con riferimenti numerici, le aree da supervisionare con particolare attenzione:

- Palazzo Ducale (sito 1): *in piazza S. Rocco - via Roma l'edificio è costruito su una struttura precedente detta "Santuario italico". Dall'ampliamento della cappella del palazzo sono noti rinvenimenti di numerosi bronzetti preromani.*

- Via Torremontanara (siti 2-3-4): *aree in cui in passato sono stati effettuati rinvenimenti di materiali pertinenti a sepolture italiche arcaiche ed ellenistiche (VI e III sec. a.C.), tra cui un bronzo di Ercole; recentemente a breve distanza (via Chieti) è stato rinvenuto in giacitura secondaria un cippo romano, riutilizzato come miliario per via Torremontanara. In particolare, un'area sensibile è quella nei pressi della chiesa di S. Pasquale Baylon (sito 4), da cui sono segnalati diversi oggetti di età preromana tra il 1933 e il 1950.*

Nei siti indicati e per le aree di rispetto perimetrate nella citata cartografia, sottoposti a tutela in base al D.Lgs. n°42/2004, nel testo in vigore, tutti gli interventi - anche privati - che contemplino scavi e operazioni a livello di terreno di qualsivoglia genere dovranno essere sottoposti, ai sensi degli articoli 21 e 22 del D. Lgs. sopra richiamato, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo che potrà:

- > valutare la fattibilità delle opere;
- > richiedere saggi archeologici preliminari (art. 28 del medesimo D. Lgs. 42/2004);

- > richiedere l'assistenza in corso di scavo da parte di personale qualificato;
- > dettare eventuali ulteriori prescrizioni per la tutela dei resti archeologici esistenti.

D) VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le opere ricadenti in aree individuate ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n°3267, e sottoposte a vincolo idrogeologico, dovranno essere denunciate ai sensi dell'art. 20 del R.D. 16/05/1926, n°1126, combinato con l'art. 74 delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale.

Con la pubblicazione sul BURAT Speciale n. 10 del 3.02.2017 della L.R. n. 5/2017 di modifica della L.R. del 04.01.2014 n. 3 "Legge organica in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della regione Abruzzo", la competenza al rilascio dell'autorizzazione idrogeologica ai sensi dell'art. 30 della suddetta L.R. n.3/2014 per interventi su aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D.L. n.3267/1923, è stata subdelegata ai comuni (ad eccezione delle zone agricole).

E) VINCOLO SISMICO

Per la prevenzione del rischio sismico il riferimento per la pianificazione è oggi costituito dalla L.R. del 11/08/2011 n. 28 "Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche" (modificata dalla L.R. 8 del 4 marzo 2016 e s.m.), mentre per la progettazione vige il D.M. 17/01/2018, aggiornamento delle "Norme tecniche per le Costruzioni".

All'art. 5 la L.R. 28/2011 indica:

Comma 1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge gli strumenti di pianificazione urbanistica sono immediatamente integrati con le prescrizioni della normativa sismica, anche al fine dell'introduzione delle disposizioni vincolanti delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 [ora D.M. 17.1.2018 – Ndr].

Comma 2. I Comuni integrano i propri strumenti di pianificazione urbanistica con gli studi di microzonazione sismica che individuano il grado di pericolosità locale di ciascuna parte del territorio attraverso la realizzazione della "carta delle microaree a comportamento sismico omogeneo" del territorio urbanizzato e di quello suscettibile di urbanizzazione, secondo le modalità stabilite dal presente articolo.

F) PRESCRIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'ASSETTO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

Lo studio geologico a corredo del presente Piano è stato realizzato in ottemperanza alla D.G.R. n.108 del 22 febbraio 2018, Linee guida regionali per "Indagini e studi da eseguire a corredo degli strumenti urbanistici ai fini del rilascio del parere di compatibilità geomorfologica (ex legge 64/1974 art. 13 – D.P.R. 380/2001 art. 89)", pertanto le previsioni di Piano sono coerenti con le risultanze del suddetto studio sintetizzate nella *Carta dell'Idoneità territoriale* (Tavv. A.4.14.1 e A.4.14.2)

A tutela del patrimonio edilizio esistente e dell'ambiente, nelle porzioni di territorio comunale interessate da vincolo idrogeologico, nelle aree a rischio idrogeologico e nelle aree interessate da "fenomeni gravitativi e processi erosivi" (rif.to *Carta della pericolosità del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo*), sono consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente così come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nel testo in vigore, e quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. "Piano Stralcio di bacino per

l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 29/12/2004, n°1386, in relazione ai diversi gradi di Pericolosità.

Localmente tutti gli interventi (ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni), ivi compresi gli interventi di sistemazione di terreni (sbancamenti, rilevati, spianamenti, ...) e quelli di disboscamento, ove non siano interdetti, potranno essere consentiti solo nel rispetto delle specifiche condizioni previste dalle leggi di riferimento (L. n° 64/74, D.M. 17.1.2018 - Norme Tecniche per le Costruzioni) ed in presenza di adeguate e dettagliate campagne di indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche e di monitoraggio. Tali campagne di indagine devono valutare le caratteristiche geometriche ed evolutive di eventuali fenomeni franosi, le condizioni complessive dell'area interessata dall'intervento e la fattibilità dell'opera.

Per una corretta progettazione degli interventi ed al fine di valutarne con precisione gli elementi di pericolosità, in tutte le suddette aree è, quindi, obbligatoria la caratterizzazione dettagliata del contesto geologico, geomorfologico, idrogeologico e geotecnico.

In tali zone ed in corrispondenza di versanti, si rende inoltre necessaria la verifica di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione dell'intervento.

Al fine di non innescare fenomeni destabilizzanti, le presenti prescrizioni si applicano nel caso fosse necessario aprire fronti di scavo o profilare le scarpate conferendo un'inclinazione minore del valore dell'angolo di attrito interno o un'altezza della scarpata minore di quella critica ovvero provvedere alla realizzazione di strutture di contenimento. In quest'ultimo caso occorre prevedere opportuni drenaggi dietro alle opere al fine di minimizzare la spinta dovuta alla pressione neutra esercitata dall'acqua eventualmente presente nei terreni ed impedire il deterioramento delle caratteristiche geotecniche dei litotipi prolungando nel tempo l'efficacia delle opere.

Oltre al rispetto delle suddette prescrizioni, con riferimento al Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni gravitativi e processi erosivi" (P.A.I.), di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 29/12/2004, n°1386 e successive modificazioni ed integrazioni, e per le finalità sottese dal suddetto Piano, si dispone quanto segue:

- > per le aree individuate a pericolosità molto elevata (P3) ed elevata (P2), dovranno essere rispettate le Misure di Salvaguardia del P.A.I., secondo quanto stabilito al punto 2.4 dell'allegato 3 dello stesso Piano di bacino, con particolare riguardo agli artt. 14, 15, 16 e 17 delle relative Norme di Attuazione;
- > per le aree individuate a pericolosità moderata (P1), dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 18, delle Norme di attuazione del P.A.I. e le istanze per l'esecuzione degli interventi consentiti dovranno essere corredate da indagini geologiche e geotecniche ai sensi del D.M. 17.1. 2018 - Norme Tecniche per le Costruzioni, estese ad un ambito morfologico o ad un arco di versante significativo, con particolare attenzione all'analisi delle condizioni di stabilità locali, per l'individuazione di eventuali limiti imposti alle ipotesi progettuali dalle specifiche condizioni geotecniche dei luoghi indagati;
- > per le aree individuate da "scarpate morfologiche" dovrà essere rispettato quanto rappresentato all'art. 20, delle N.T.A. del P.A.I. È fatta richiesta ai portatori di interesse, la definizione esatta delle fasce di rispetto delle scarpate in occasione della presentazione di istanze per il rilascio dei Permessi a Costruire, mentre per le lottizzazioni convenzionate di cui all'art. 89 del DPR 380/01, che interferiscono 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'Autorità di Bacino n. RA/18145 del 29 gennaio 2010; in entrambi i casi sono interessati dalla norma gli interventi che si collocano all'interno della

massima estensione possibile della fascia di rispetto così come individuata graficamente nella "Carta della trasposizione delle scarpate" (tavole A.4.13.1 e A.4.13.2) e definita "Aree nelle quali è necessario verificare la definizione esatta delle fasce di rispetto per pericolosità da scarpata".

- > per le aree non interessate da situazioni di pericolosità e non delimitate dalla cartografia del P.A.I., ogni Permesso di Costruire per la realizzazione di singoli edifici o di opere interessate dalla nuova disciplina urbanistica, dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, in particolare per quanto attiene alla "Caratterizzazione e modellazione geologica del sito" che deve comprendere la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio nel quale si inserisce l'opera.

Nel caso di successive modifiche e variazioni alle Norme Tecniche del P.A.I., le presenti Norme si intendono integralmente e contestualmente recepite.

G) VINCOLO DI ELETTRODOTTO

In sede attuativa dovrà tenersi conto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della Legge n°339/1986, dai DD.MM. del 21/03/1988, del 16/01/1991 e del 05/08/1998, per le zone interessate dal passaggio di elettrodotti.

Le linee dell'alta tensione sono indicativamente riportate sulle tavole di Piano. La loro esatta collocazione resta onere, cura e responsabilità degli interessati agli interventi edilizi da eseguire in loro prossimità.

I relativi corridoi al pari di quelli delle linee elettriche e degli impianti con tensione non superiore a 150 KV dovranno essere delimitati in sede di progettazione degli interventi edilizi sul territorio ed in prossimità delle suddette linee, facendo riferimento ai programmi di sviluppo delle reti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica.

Di tali corridoi (fasce di rispetto), a cura del tecnico incaricato, dovrà essere definito il dimensionamento dell'ampiezza anche al fine di perseguire gli obiettivi di qualità {3 micro tesla per il valore dell'induzione magnetica) per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettromagnetici ed elettrici da conseguirsi sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per le nuove linee e gli impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

Le fasce di rispetto da elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione, dovranno essere calcolate secondo il D.M. 29/05/2008 da parte degli Enti gestori e fornite su richiesta al Comune.

All'interno delle suddette fasce di rispetto, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza delle persone non inferiore a 4 ore, né aree adibite a giochi per l'infanzia (L.R. n. 66/90, L.R. n. 11/99, L.R. n. 45/04, L. n. 36/2001, D.P.C.M. 08/07/2003 in materia di "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete {50 Hz) generati dagli elettrodotti).

H) SITO DI INTERESSE NAZIONALE DEL FIUME ALENTO

Il Ministero dell'Ambiente ha perimetrato il Fiume Alento quale Sito di Interesse Nazionale (S.I.N. ora S.I.R. Sito di Interesse Regionale). Pertanto, considerato il combinato disposto del Decreto di perimetrazione e della vigente normativa in tema di bonifica, gli interventi di movimento terre (scavi, rinterri, ecc..) in un'area interna al perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale possono essere effettuati solo dopo che sia stata accertata la

conformità dei suoli ai limiti di concentrazione massima ammissibile di cui alla normativa vigente, in funzione della specifica destinazione d'uso dell'area.

Pertanto, gli scavi in questione (e quindi gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia con opere di scavo, eccetera) possono essere effettuati solo a valle di una mirata attività di caratterizzazione dei suoli e della falda e, nel caso di ritrovamento di contaminazione, solo successivamente alle operazioni di bonifica.

l) VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO

Nelle aree del Bosco Elcino e, in generale, in tutte le aree che all'attualità dell'intervento siano definibili boscate ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigenti, è vietato qualunque intervento di disboscamento e di trasformazione d'uso.

TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA

Capo 1. INDICI E NORME EDILIZIE

art 11. Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base e/o definizioni:

11.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

È rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e della superficie per urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us), al netto della grande viabilità esistente o prevista. La superficie territoriale si misura al netto delle fasce di rispetto stradali e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento. Si esprime in mq o in ha.

11.2. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

È rappresentata dall'area netta edificatoria corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, delimitato dai confini di proprietà o limite di recinzione, e può risultare dalla Superficie territoriale (St) deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us). Sono computabili, però, nella superficie fondiaria le fasce di rispetto stradale, dell'elettrodotto, dell'acquedotto, ..., purché facenti parte del lotto edificabile. Si esprime in mq.

11.3. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP)

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate a strade residenziali, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta, di parcheggio, piazze, rete fognante ed impianti di depurazione, rete idrica, reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e relative sottostazioni e centraline, reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse, spazi di verde residuali di arredo e di rispetto, spazi di verde attrezzato di interesse pubblico¹, barriere di protezione dal rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti e delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444. Si esprime in mq.

11.4. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us)

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati a parcheggi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444. Si esprime in mq.

11.5. SUPERFICIE OCCUPATA (So)

Corrisponde alla superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. Essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio, comprese murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti, pensiline, aggetti e simili (come definita dalla L.R. n°

52/1989 ora abrogata). Si ottiene moltiplicando l'indice di occupazione del suolo (Io) con la superficie fondiaria (Sf) e si esprime in mq.

11.6. SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)

Corrisponde alla superficie massima edificabile che si ottiene dal prodotto tra la Superficie fondiaria (Sf) e l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

È determinata dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensori, eccetera. Essa è misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti solidi, eccetera).

Per il computo della superficie edificabile degli edifici ricadenti nelle zone A, B e C valgono le medesime esclusioni definite per il calcolo del Volume (ved. anche par. 12.5 – Volume), ovvero si escludono le superfici corrispondenti alle parti di edificio o volume escluse e a titolo indicativo:

1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);
2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:
 - a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
 - b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.
3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.
4. gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;
5. i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 30% della Superficie occupata (Sc) dall'edificio;
6. le chiostrine nel limite del 15% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ed i pozzi luce nel limite del 5% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ;
7. i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 20% della Superficie utile abitabile;
8. Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt 2,40, purché non abitabili e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.
9. I locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).
10. I locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive.

11. Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,10 mc/mq di Sf. Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.
12. Nei fabbricati con destinazione residenziale localizzati in zona agricola, la Superficie edificabile si computa come per quelli ricadenti nelle zone A, B e C di cui al punto 11.6, con le stesse esclusioni.
13. Negli edifici destinati ad annessi da realizzare in zona agricola, la superficie dei portici, delle gallerie, delle logge e dei garage è ricompresa in quella degli annessi e, quindi, sottoposta alle corrispondenti limitazioni (150 mq./ha).

Per gli edifici produttivi la Superficie Edificabile coincide con la Superficie Coperta maggiorata dalle superfici lorde dei piani superiori al piano terra degli edifici con destinazione commerciale, direzionale, uffici e servizi. Sono escluse le superfici coperte da silos.

11.7. SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Rappresenta la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna dei muri perimetrali degli edifici, esclusi i pozzi luce, i cortili interni ed i porticati liberi addossati all'edificio stesso. Si esprime in mq.

11.8. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua)

Equivale alla somma delle superfici calpestabili di pavimento degli ambienti residenziali ovvero alla somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60% di quella reale. Tali superfici sono misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e si esprimono in mq.

11.9. SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, è costituita dalla superficie di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto. Ne fanno parte anche i vialetti pedonali e non carrabili purché inghiaati o realizzati con materiali permeabili poggianti su sottofondo non cementizio. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la superficie permeabile può comprendere anche pavimentazioni speciali, poggianti su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

11.10. DENSITA' TERRITORIALE (Dt)

Esprime il rapporto tra Superficie edificabile (Se) e Superficie territoriale (St) ovvero il rapporto tra abitanti insediati (desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie utile abitabile per abitante) e la Superficie territoriale (St).

11.11. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St). Si esprime in mc/mq.

11.12. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf). Si esprime in mc/mq.

11.13. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Esprime la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). Si esprime in mq/mq.

11.14. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Esprime la massima superficie edificabile (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Si esprime in mq/mq.

11.15. INDICE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO (Io)

Esprime il rapporto tra la Superficie occupata (So) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), ovvero con quella impegnata ai fini planivolumetrici per la costruzione stessa.

11.16. INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)

È pari al rapporto percentuale tra Superficie permeabile (Sp) e Superficie fondiaria (Sf). È espresso in percentuale.

11.17. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Rappresenta la percentuale di Superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta (Sc/Sf). Si misura in mq/mq.

11.18. ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

È la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio. Si esprime in ml.

11.19. VOLUME (V)

Corrisponde al volume massimo edificabile che si ottiene dal prodotto tra la Superficie fondiaria (Sf) e l'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). E' computato come previsto al seguente articolo 12 e si esprime in mc.

11.20. NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)

Corrisponde al numero dei piani fuori terra edificabili, escluso seminterrato di altezza non superiore a mt 2,40. Si esprime in unità.

11.21. DISTANZA DALLE STRADE (ds)

È il distacco dell'edificazione dal limite del confine stradale. Si esprime in ml.

Non si computano in tali distanze o distacchi le sole sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale o accessoria con oggetto massimo di mt. 1,50 -

11.22. DISTACCO MINIMO DAL CONFINE (dc)

È il distacco minimo dal confine del lotto da rispettare nell'edificazione. Si esprime in ml.

Non si computano in tali distanze o distacchi le sole sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale o accessoria con oggetto massimo di mt. 1,50 -

11.23. DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (df)

È il distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati da rispettare nell'edificazione. Si esprime in ml.

Non si computano in tali distanze o distacchi le sole sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale o accessoria con aggetto massimo di mt. 1,50 –

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela (comma 1-ter. dell'art. 2bis del DPR 380/2001 TUE in vigore).

N.B. Non costituiscono parziali difformità dal progetto approvato le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 2% (art. 34bis, DPR 380/2001 richiamato).

art 12. Criteri di utilizzazione delle aree – Parametri edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti criteri:

12.1. ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

L'altezza di un fabbricato si misura in metri lineari ed è pari alla media ponderata delle altezze delle pareti (HP), così come definite nel successivo paragrafo 12.4). Tale altezza non può superare i limiti fissati dalla disciplina urbanistica. (v. anche Appendice 1 - SCHEMI ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI)

L'altezza minima netta interna dei locali residenziali è stabilita dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Si stabilisce inoltre l'altezza minima netta dei locali commerciali aperti al pubblico in m. 3,00, mentre per i locali privati l'altezza minima netta resta fissata in m. 2,70.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della Variante delle presenti NTA, come definiti nel successivo art. 15, lettere a), b), c), d) e) ed f), è consentita la conservazione delle altezze esistenti.

12.2. LINEA DI GRONDA (LdG)

La linea di gronda è quella linea orizzontale che coincide con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura del fabbricato. Nel caso di solaio inclinato la linea di gronda è individuata dall'intersezione tra la facciata esterna della parete perimetrale e la linea dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di edifici industriali, artigianali e commerciali la linea di gronda coincide con l'intradosso delle travi di copertura.

12.3. LINEA DI TERRA (LT)

La linea di terra è la linea che definisce l'andamento del marciapiede stradale o quello della sistemazione esterna dell'edificio, se sono previsti sbancamenti, o ancora della quota naturale del terreno, se a contatto con le pareti dell'edificio.

12.4. ALTEZZA DELLE PARETI (HP)

L'altezza di ciascuna delle pareti esterne del fabbricato è data dalla media ponderata delle distanze verticali, espresse in metri lineari, misurate dalla linea di terra all'intradosso del solaio piano di copertura (LdG). Nel caso di solaio inclinato si computa al punto medio dell'intradosso della falda di copertura.

Oltre l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono consentite solo le coperture. Nel caso di copertura a terrazza l'eventuale parapetto pieno non può superare l'HP per più di metri 1,20.

Non si considerano le altezze relative ai volumi tecnici, come definiti nella Circolare Min. LL.PP. del 31/01/1973, n°2474, purché contenuti in limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta dell'edificio.

Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 40 %.

I colmi delle stesse, unitamente ai volumi dei corpi scala, degli extracorse e dei locali motore degli ascensori, degli eventuali pergolati (in legno, in ferro o in muratura), non possono superare l'HP per più di metri 4,00. Essi in ogni caso non devono superare un'altezza pari alla metà del fronte del fabbricato cui si riferiscono. Gli aggetti delle falde di copertura, rispetto alle pareti perimetrali, non possono superare m.l. 1,50. Dovrà essere assunta la misura più restrittiva tra i suddetti limiti.

Le coperture, così come definite nella loro consistenza massima dal comma precedente, ferma restando tale consistenza, possono essere scomposte in figure e volumi elementari e questi ultimi, a loro volta, essere disgregati, ruotati, traslati, compenetrati e riaggregati, ma non sovrapposti, in forme diverse da quella iniziale. Nel caso di coperture curve, la medesima curva deve essere contenuta nella sagoma massima ammissibile come sopra definita.

Le suddette elaborazioni compositive dovranno essere compiutamente illustrate con opportuni grafici al fine di dimostrare la coerenza delle soluzioni progettuali adottate con la consistenza massima delle coperture così come definita nei precedenti commi del presente articolo.

I volumi elementari nei quali può essere scomposta la copertura ed i locali sottotetto, al netto delle intercapedini di isolamento e degli arredi a muro, non dovranno avere mai altezza all'imposta inferiore a mt. 1,80 per la loro eventuale destinazione residenziale.

Al di fuori della sagoma massima ammissibile sopra definita è consentita la previsione e realizzazione di sovrastrutture a carattere tecnologico – funzionale per il contenimento del consumo energetico (pannelli isolanti, strati di isolamento termico e simili), o di protezione dalle avversità atmosferiche (cornici, cornicioni, scossaline, copertine e simili) o, ancora, di protezione all'affaccio (parapetti e simili) o, infine, di protezione dal soleggiamento (pergolati e simili), purché coerenti con le soluzioni progettuali tecniche ed architettoniche.

12.5. VOLUME DEL FABBRICATO (V) – ved. anche art. 11.6 – Superficie edificabile

Il volume si misura in metri cubi ed esprime il prodotto tra la superficie coperta (S_c) e l'altezza dell'edificio (H).

Negli edifici ricadenti nelle zone A, B e C sono esclusi dal computo del volume (ed anche dalla Superficie edificabile – v. par. 11.6):

1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);
2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:
 - a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
 - b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.
3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.
4. gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;
5. i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 30% della Superficie occupata (Sc) dall'edificio;
6. le chiostrine nel limite del 15% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ed i pozzi luce nel limite del 5% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio;
7. i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 20% della Superficie utile abitabile;
8. Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt 2,40, purché non abitabili e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.
9. I locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).
10. I locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive.
11. Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,10 mc/mq di Sf. Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.
12. Nei fabbricati con destinazione residenziale localizzati in zona agricola, il volume si computa come per quelli ricadenti nelle zone A, B e C di cui al punto 12.5, con le stesse esclusioni.
13. Negli edifici destinati ad annessi da realizzare in zona agricola, la superficie dei portici, delle gallerie, delle logge e dei garage è ricompresa in quella degli annessi e, quindi, sottoposta alle corrispondenti limitazioni (150 mq./ha).

Per gli edifici produttivi la Superficie Edificabile coincide con la Superficie Coperta maggiorata dalle superfici lorde dei piani superiori al piano terra degli edifici con destinazione commerciale, direzionale, uffici e servizi. Sono escluse le superfici coperte da silos.

I seguenti interventi che contribuiscono in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica ed acustica e al contenimento dei consumi energetici non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc).

Nel caso di edifici di nuova costruzione:

- a) lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri;
- b) il maggior spessore dei solai;
- c) tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

Non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc) del precedente *art. 11.7*, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le suddette caratteristiche dovranno essere formalmente documentate sia in fase di progettazione, sia in fase di realizzazione, sia infine di collaudo finale, se ed in quanto finalizzate all'uso di fonti energetiche alternative ed al miglioramento ambientale e qualitativo dell'edificato e del territorio in genere, nonché alla resistenza termica passiva degli edifici, e dimostrate mediante apposite relazioni tecniche, corredate da calcoli e grafici esplicativi completi, sia degli aspetti termici ed acustici sia dei parametri edilizi (Superficie coperta - Sc, Altezza delle pareti - HP, Volume del fabbricato - V), comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, integrative degli atti progettuali necessari per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle permessi di costruire, nonché mediante gli atti di collaudo finali.

Le modalità di calcolo di cui agli ultimi tre capoversi si applicano alle nuove costruzioni, ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.30 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico – artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, sia orizzontali sia verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

12.6. SAGOMA DEL FABBRICATO

La sagoma del fabbricato è la figura geometrica solida emergente dal livello stradale o di campagna o di sistemazione del terreno, cui si riferiscono i precedenti parametri edilizi ai fini della determinazione di quelli urbanistici, delimitata dai vari piani – verticali, orizzontali ed inclinati – che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi eventuali corpi di fabbrica aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico come le coperture, le pensiline ed i balconi a sbalzo (quando non superano l'aggetto che comporta rispetto delle distanze, v.), i cornicioni e gli spioventi, gli elementi ornamentali.

12.7. FRONTE DELL'EDIFICIO

Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi”.

12.8. DISTANZA TRA FRONTI

Per distanza tra i fronti degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali della parte fuori terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, tra le pareti prospicienti. Sono compresi, pertanto, bow-windows e balconi chiusi ma sono esclusi:

- > i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a ml 1,50 di sporgenza complessiva;
- > le gradinate aperte, anche se coperte, di larghezza complessiva non superiore a ml 1,50;
- > le rampe di accesso.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilita.

La distanza tra pareti di edifici prospicienti è fissata in ml 10,00 ovvero pari a quella della massima altezza dei fronti.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele, la distanza tra pareti da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti più vicini.

In caso di fabbricati esistenti edificati sulla linea di confine con pareti cieche, è consentita al confinante la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto delle norme del Codice civile.

12.9. DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE

È la distanza tra la linea di confine tra diverse proprietà o tra il confine stradale, così come definito nell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile n° 285, e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-windows o balconi chiusi e le gradinate aperte (anche se coperte) di oggetto complessivo superiore a mt 1,50, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a mt 1,50 di sporgenza complessiva, le rampe di accesso.

Nel caso di oggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.

Il distacco dei fabbricati dai confini è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Sono ammesse costruzioni sulla linea di confine solo se le parti interessate hanno stipulato formale accordo, nei modi di legge. In tale caso al confinante è concessa la possibilità di eventuale futura costruzione in aderenza o in appoggio.

Nel caso di strutture o porzioni di esse completamente interrato e non poste a confine, la distanza minima di intervento dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non minore a mt 3,00.

Le pensiline e le tettoie delle recinzioni costruite in corrispondenza degli accessi dalle strade, non possono in alcun caso sporgere verso il fronte stradale oltre la distanza ammessa per le recinzioni.

Nelle zone esterne ai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, sono da rispettare le distanze previste nei Regolamenti attuativi del Codice stradale vigente.

12.10. SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del Perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **Patio:** si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, e all'ultimo piano di un edificio a più piani, con visuali minime non inferiori a m.4 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.
- b) **Cortile:** si intende per cortile uno spazio interno nel quale la visuale libera normale davanti ad ogni finestra è superiore a m.6 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.
- c) **Chiostrina:** si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con visuale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.4.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione dei suddetti spazi, se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Ove non sia possibile rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti NTA e non ricorrano nemmeno le condizioni per la configurazione e progettazione di spazi

interni agli edifici come sopra definiti e caratterizzati, si potrà prevedere l'accostamento o aderenza di edifici purché il "collegamento" interessi stabilmente tutto il fronteggiamento degli edifici ed abbia una copertura integrata, sia architettonicamente che nella struttura, con quella dell'edificio.

art 13. Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti Norme Tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nei casi di intervento edilizio diretto e/o sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

art 14. Destinazioni d'uso

Per ogni zona del territorio comunale sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree.

Eventuali variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito di quelle ammesse dal P.R.G., sono soggette a Permesso di Costruire o a S.C.I.A..

Le destinazioni d'uso specificate nel P.R.G. sono fondamentalmente:

- Ab Uso residenziale
- Ab1 di civile abitazione
- Ab2 per particolari utenze (collegi, convitti, conventi, ...)
- Co Uso commerciale
- Co1 esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a mq 150)
- Co2 medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq)
- Co3 centri commerciali
- Co4 commercio all'ingrosso
- Co5 attività per la ristorazione e pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, rivendite di sali e tabacchi, ...)
- Pr Uso produttivo-artigianato-industria
- Pr1 botteghe per attività artigianali di servizio (acconciatore, estetista, tatuatore e simili, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, eccetera) con superficie non superiore a mq 400 e che non producano odori e rumori molesti; con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe riportate nel D.M. Sanità 05/09/1994 e di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.-R.D.27/07/1934, n. 1265;
- Pr2 stabilimenti e opifici artigianali, escluse le botteghe per attività artigianali
- Pr3 impianti industriali
- Pr3.1 impianti produttivi per il trattamento degli inerti
- Pr4 depositi e magazzini asserviti ad attività artigianale o industriale
- Pr5 servizi di interesse cittadino (autostazioni, impianti tecnologici, ...)
- Pag Uso produttivo-agricoltura-zootecnia

- Pag1 impianti e servizi per aziende agricole (comprese rimesse di materiali ed attrezzi agricoli)
- Pag2 serre
- Pag3 ricoveri per bestiame d'allevamento
- Se Servizi
- Se1 uffici pubblici e privati
- Se2 studi professionali
- Se3 agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, eccetera
- Se4 attività private di interesse pubblico (scuole, case di cura, palestre, ...)
- Se5 attività per lo spettacolo ed il tempo libero, palestre privatei
- Se6 attività associative e culturali (teatri, cinema, sale da ballo, ...)
- Se7 attività espositive, congressuali e fieristiche
- Se8 attività ricettive (alberghi, motel, pensioni, ...)
- Se9 autorimessa di uso pubblico
- Se10 sedi di mezzi di informazione (stampa, radio, televisione).

N.B. Le attività industriali si differenziano da quelle artigianali in funzione dell'iscrizione e/o registrazione dell'attività stessa alle specifiche associazioni di categoria.

Per gli usi non previsti nel presente elenco si procederà per analogia.

In ogni caso sono confermati gli usi esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., salvo la verifica della compatibilità igienico-ambientale (emissioni di rumori, elevato carico di traffico, eccetera) e la verifica di cui al successivo comma.

Ai fini dell'ammissibilità delle suddette destinazioni oltre alle specifiche prescrizioni del presente P.R.G., devono essere verificati e rispettati i "limiti massimi dei livelli sonori equivalenti" di cui all'art. 2 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, al D.P.C.M. del 14/11/1997 ed alla Circ. Ministero dell'Ambiente del 06/09/2004 (v. Piano Comunale di Classificazione Acustica).

art 15. Interventi sul patrimonio esistente

Le norme del presente articolo si applicano per gli interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente in qualsiasi zona del territorio comunale, fatta eccezione per la Zona A, per la quale si applicano le norme specifiche ("Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A").

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie, che discendono direttamente da quelle indicate dall'art. 30 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore.

In sede di presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere precisata la categoria di intervento che si intende realizzare.

Per tutti gli interventi, preventivamente al rilascio dell'atto autorizzativo, occorre verificare la congruenza dei progetti con le vigenti norme in materia e, in particolare, con le prescrizioni di cui al D.M. n°1444/68.

(a) ORDINARIA MANUTENZIONE

Comprende gli interventi 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.

Sono ammessi per tutti gli edifici.

(b) STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Sono interventi di "straordinaria manutenzione" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Comprende gli interventi 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 dimensione e disegno.

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.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi aggiuntivi al fabbricato originario.

(c) RESTAURO CONSERVATIVO

Comprende gli interventi di:

- > restauro di tutti gli elementi interni ed esterni senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi;
- > 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 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;
- > realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture – grande e piccola armatura – con quote e materiali, ove possibile, identici a quelli originari;

- > demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- > riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed 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 ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

(d) RISANAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Comprende i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'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.

Sono compresi:

- > 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 e sociale;
- > la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

(e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende gli 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 ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e

architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.

(f) **AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI**

Si tratta di isolati interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente che non presenta caratteristiche di pregio, attraverso un insieme combinato degli interventi definiti ai punti precedenti e di modificazioni dell'edificato sempreché finalizzate al suo miglioramento qualitativo sotto il profilo del contenimento del consumo energetico e del comportamento sismico.

Sono ammessi, in combinazione con gli interventi definiti ai punti precedenti, i seguenti interventi su edifici esistenti:

- a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (H max) stabilita per la zona di appartenenza, solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;
- b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latitanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml.12.

Capo 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

art 16. Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. è attuato mediante:

- > Piani di Lottizzazione;
- > Comparti;
- > Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- > Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- > Piano di Recupero;
- > Programmi Integrati di Intervento;
- > Programmi di Recupero Urbano;
- > Piani di settore;
- > intervento edilizio diretto con il rilascio del Permesso di Costruire e/o con D.I.A. .

Nelle zone attuabili con intervento edilizio diretto, il Piano prevede anche la redazione di un "Piano Unitario", di iniziativa pubblica o privata, che preveda l'attuazione operativa dell'intervento quando questo interessa aree poste in particolari contesti. Ciò perché il rilascio di concessioni e autorizzazioni deve avvalersi di tutte le informazioni utili a valutare l'inserimento di tutta l'opera e l'assetto complessivo dell'area trasformata.

Il Piano Unitario di Intervento è uno strumento attuativo delle previsioni del PRG il cui procedimento formativo ed approvativo è di stretta competenza comunale, essendo i suoi contenuti urbanistici (Parametri edilizi ed urbanistici) già stabiliti dallo stesso PRG.

I "piani unitari" configurano, nelle porzioni di territorio ad attuazione diretta cui si riferiscono ed anche in quelle sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, quadri di coerenza tra gli interventi proposti e le previsioni del PRG. Essi possono individuare comparti e sub comparti di attuazione, che costituiscono unità minime di intervento ai fini dell'attuazione del Piano e della stipula della convenzione che regola tale attuazione.

Pertanto, al "Piano Unitario" dovrà sempre essere allegata la convenzione che regolerà l'attuazione degli interventi e gli oneri ad essi connessi. La presentazione e l'approvazione del "Piano Unitario" sono contestuali a quelle del progetto predisposto ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.

Gli ambiti cui si riferiscono i piani preventivi costituiscono unità minime di intervento.

Ai fini dell'approvazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata che interessano aree sottoposte a vincoli paesistico-ambientale, per il combinato disposto degli artt. 16, comma 3, e 28 comma 2, della legge 1150/42, è necessario acquisire il parere della Soprintendenza competente, che potrà esprimersi anche nella fase di valutazione delle singole istanze paesaggistiche ad essa riferita.

art 17. Piano di Lottizzazione e Piani Particolareggiati di Attuazione

I Piani di Lottizzazione, i Piani Particolareggiati di Attuazione e, in genere ogni Piano di Attuazione delle zone sottoposte dal Piano ad intervento urbanistico preventivo, devono contenere le indicazioni prescritte all'art. 19, comma 1, lettere a), b), c), e), g), i), della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001, nonché la documentazione comprovante il titolo di proprietà degli immobili oggetto di pianificazione attuativa.

PROCEDIMENTO FORMATIVO

I Piani di che trattasi (v. anche successivi articoli), così come definiti dall'art. 23 della L.R. n°70/95, nel testo in vigore, seguono il procedimento di formazione definito dagli artt. 20 e 21 della medesima Legge.

CONVENZIONE

La convenzione di cui al 5° comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, dovrà prevedere:

- c) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n°847 e s.m.i. e dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n°865 e s.m.i.;
- d) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per gli standards di cui all'art.4 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Qualora l'acquisizione di tali aree, all'interno delle zone sottoposte dal Piano ad intervento urbanistico preventivo, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
- e) l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- f) i tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere accettata la S.C. Agi. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del vigente D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
- g) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del comune, secondo quanto disposto dall'art. 16 del vigente D.P.R. n°380/2001 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- h) i progetti planivolumetrici degli edifici ed i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, questi ultimi, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di Costruire;
- i) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a dieci anni;
- j) g)le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Il rilascio del Permesso di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Nelle zone nelle quali il PRG prevede lo strumento urbanistico attuativo, ove questo non sia redatto per iniziativa Comunale, i proprietari o aventi titoli possono presentare piani di lottizzazione per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle norme che disciplinano la zona.

I distacchi dalle strade esistenti o di previsione sono quelli stabiliti dal Codice della Strada, quando non individuati graficamente dalle tavole del progetto di Piano.

art 18. Comparti

Si intendono Comparti urbanistici quelle zone la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

I Comparti interessano zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, di ricostruzione e di migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

PROCEDIMENTO FORMATIVO

Il Comune, con Deliberazione di Giunta, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi delle leggi vigenti, o d'ufficio, la formazione di Comparti, che includano uno o più edifici ed anche aree inedificate.

La Deliberazione di Giunta Comunale con cui si dispone la formazione del Comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e di indifferibilità e di urgenza dei relativi lavori.

ATTUAZIONE

Una volta formato il Comparto, il Sindaco invita i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, ai fini dell'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari aventi la maggioranza assoluta del valore, determinato in base all'imponibile catastale, dell'intero Comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati così come previsto dal Testo Unico sugli Espropri (D.P.R. n°327/2001), antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia decorso inutilmente il termine di cui al 2° comma dell'art. 26 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, il Comune procederà all'espropriazione del Comparto a norma del D.P.R. 08/06/2001, n°327 "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Per l'assegnazione del Comparto il Comune procederà a mezzo gara.

Nelle zone di nuova espansione indicate negli strumenti urbanistici, può essere prevista la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni delle zone stesse, subordinando la formazione della lottizzazione convenzionata all'acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione, dell'assenso ad edificare da parte di tutti i proprietari della zona considerata salvo, in caso di dissenso ingiustificato, l'applicazione del terzo comma dell'art. 26 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

art 19. Piani per Insediamenti Produttivi

All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 25 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

art 20. Piani di Edilizia Economica e Popolare

All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

art 21. Piano di Recupero

Nella Zona A, come perimetrata nel P.R.G., può essere formato ovvero modificato il Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. n°18/83, così come della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

art 22. Programmi Integrati di Intervento

All'interno del territorio comunale possono essere proposti Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 30 bis della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

art 23. Programmi di Recupero Urbano

All'interno del territorio comunale possono essere proposti Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell'art. 30 ter della L.R. n°18/83, così come modificata dalla L.R. n°70/95.

art 24. Piano per la rete di distribuzione dei carburanti

All'interno del territorio comunale può essere formato un Piano per la rete di distribuzione dei carburanti, da predisporre ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti" e s.m.i. .

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

All'interno del territorio comunale sono, comunque, consentite nuove installazioni, modifiche, potenziamenti, trasferimenti e concentrazioni di uno o più impianti, su aree già esistenti o su nuove aree, di stazioni per la distribuzione di carburanti, nel pieno rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32, e della seguente raccomandazione: le opere, i depositi, i lavori e l'installazione di stazioni per la distribuzione dei carburanti, che interessano la sede delle strade provinciali e le loro pertinenze o nella zona di rispetto stradale o comunque in posizione da interessare la conservazione o la sicurezza della circolazione veicolare, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale di Chieti. Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel "Regolamento per il rilascio di concessioni relative alle occupazioni di suolo pubblico Provinciale" e s.m.i. .

art 25. Piano commerciale

Per regolamentare l'attività commerciale in sede fissa e per coordinare l'attività urbanistica e programmatica dell'Amministrazione Comunale per un impiego razionale delle aree di specifica destinazione commerciale, può essere formato un Piano Comunale per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private in sede fissa, ai sensi del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°114 *"Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n°59."*, del Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59 *"Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno"*, e della Legge Regionale 9 agosto 1999, n°62 *"Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D. Lgs. 31/03/1998, n°114."*

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

art 26. Piano per la localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste

Per regolamentare la vendita di giornali e riviste, può essere formato un Piano Comunale per la localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste, ai sensi della Legge n°416 del 5 agosto 1981, della Legge n°67 del 25 febbraio 1987, del Decreto Legislativo n°114 del 31 marzo 1998 ed eventuali modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n°23 del 31 luglio 2018.

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

art 27. Piani per la tutela antinquinamento

All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani di tutela antinquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo, del rumore ed elettromagnetico redatti nel rispetto della normativa vigente.

In tutto il territorio comunale ed all'esterno delle pareti degli edifici sono ammesse realizzazioni di camini atti allo smaltimento dei prodotti di combustione nel rispetto del regolamento del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, *"Norme in materia ambientale"*, in vigore dal 29/04/2006. V. Testo coordinato con le modifiche introdotte da: - D.L.27/01/2022, n. 4; L. 30/12/2021, n. 234; D.L. 30/12/2021, n. 228 e D.Leg.vo 08/11/2021, n. 197

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

art 28. Piani per il riordino della toponomastica

Nel territorio comunale è obbligatorio conservare la toponomastica storica esistente.

I cambiamenti dei toponimi o la loro nuova individuazione sono possibili in rispetto della L. 23 giugno 1927, n°1188 *"Toponomastica stradale e monumenti a personaggi contemporanei"*, s.m.i., e mediante eventuale formazione di un apposito Piano Comunale.

Capo 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

art 29. Ambiti territoriali e sottoambiti di intervento

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

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

Dalle suddette perimetrazioni, a seguito di analisi delle tipologie insediate ed in base a criteri di scelta progettuale, sono stati individuati i seguenti ambiti territoriali e sottoambiti di intervento:

AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

STRUTTURA URBANA ESISTENTE

- zona di vecchia formazione (A)

TERRITORIO URBANIZZATO

- zona residenziale di completamento (B)

TERRITORIO DA URBANIZZARE

- zona residenziale di espansione a intervento diretto (C1)
- zona residenziale di espansione a intervento indiretto (C2)

AMBITI TERRITORIALI AD USO DIVERSO

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- zona produttiva di completamento (D1)
- zona produttiva destinata all'ammasso ed alla lavorazione di inerti (D1.1)
- zona produttiva di espansione (D2)
- zona per attività turistico-ricettive (D3)
- zona per attività sportivo-ricreative (D4)
- zona per attività miste residenziali produttive (D5)

ATTIVITA' AGRICOLA

- zona agricola (E e sottozone E1, E2, E3 ed E4)

SISTEMA DEI SERVIZI

- zona per edilizia scolastica (F1)
- zona di interesse religioso, assistenziale e culturale (F2)
- zona per servizi di interesse generale (F3)
- zona per impianti sportivi (F4)
- zona per verde pubblico (F5)
- zona per verde di interesse naturalistico e di tutela ambientale (F5.1)
- zona per verde privato (F5.2)
- zona per parcheggio pubblico (F7)

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- viabilità principale esistente
- viabilità principale di progetto
- adeguamento della viabilità esistente

FASCE O ZONE DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO (F6)

- fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua
- fascia di rispetto delle infrastrutture
- fascia di rispetto per l'impianto di depurazione
- fascia di rispetto stradale

- fascia di rispetto cimiteriale
- fascia di rispetto dell'elettrodotto

art 30. Zona di vecchia formazione (Zona A)

Nel sottoambito di intervento definito come “Zona di vecchia formazione” (Zona A), le trasformazioni urbanistiche e edilizie sono regolamentate dal Piano di Recupero, redatto ai sensi degli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001, ovvero, in mancanza, dalle disposizioni riportate nelle allegate “Nome Tecniche di Attuazione per interventi in Zona A” e nella TAV. 20 – “Zona A”.

art 31. Zona residenziale di completamento (Zona B)

Nel sottoambito di intervento definito come “Zona residenziale di completamento” (Zona B) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,315
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p		n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale		
	- all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento)	ml	5,00
	- fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento)	ml	10,00
	- lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocimento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards.

art 32. Zona residenziale di espansione a intervento diretto (Zona C1)

Nel sottoambito di intervento definito come “Zona residenziale di espansione a intervento diretto” (Zona C1) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto “condizionato”.

L'attuazione condizionata è subordinata alla stipula di una **CONVENZIONE** o **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO** e pertanto risulta "condizionata" da obblighi e prestazioni a carico del richiedente, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,60
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,188
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
	- all'interno del centro abitato	ml	20,00
	- fuori dal centro abitato		
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	2 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione (**)
Lmin	Lotto minimo	mq	1.000 (^)
Lmax	Lotto massimo	mq.	2.000 (^)

(**) di cui 1 mq/10 mc per parcheggio privato ed 1 mq/10 mc per parcheggio pubblico

(^)^{nel lotto minimo di mq 1.000 è ricompresa la superficie da destinare a parcheggio pubblico e da cedere al Comune}

In fase di attuazione dell'intervento diretto dovrà essere ceduta al Comune una superficie destinata a parcheggio pubblico, prospiciente la strada comunale o provinciale, pari ad 1/10 della volumetria realizzata.

Nelle zone ove sia dimostrata l'impossibilità della cessione dell'area da destinare a parcheggio, si procederà a monetizzazione della parte non cedibile, secondo le quantificazioni stabilite dal regolamento comunale.

Tutti gli oneri per la sistemazione dell'area a parcheggio (frazionamento, pavimentazione, eventuali opere di contenimento o marciapiedi, ...) saranno a carico del privato. Il progetto per la sistemazione dell'area a parcheggio dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, in modo da trovare congiuntamente una soluzione che si inserisca in armonia nell'ambiente circostante, e dovrà essere allegato alla richiesta di P.d.C. . Dovrà inoltre essere sottoscritta tra il privato ed il Comune una convenzione che preveda:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, dell'area a parcheggio pubblico;
- b) l'esecuzione a carico del privato delle opere per la realizzazione dell'area a parcheggio, da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- c) i tempi di esecuzione dei lavori;
- d) le garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- e) i progetti esecutivi delle opere, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di Costruire.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al contemporaneo inizio delle opere per la sistemazione dell'area a parcheggio.

Il sottoambito di intervento definito come “Zona residenziale di espansione a intervento diretto” (Zona C1) è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocimento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10*.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

art 33. Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)

Nel sottoambito di intervento destinato alla “Zona residenziale di espansione a intervento indiretto” (Zona C2) il P.R.G. si attua secondo le disposizioni di cui all'art. 19 o all'art.26 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,188
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - viabilità di progetto - viabilità esistente	ml	5,00
		ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheeggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968
L min	Lotto minimo	mq	800
L max	Lotto massimo	mq	2.000

Dotazione minima dei servizi: 18 mq/ab.

All'interno di tale zona di Piano, l'edificazione avviene mediante la formazione di un Piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico, mediante l'attivazione di Comparti, ai sensi dell'art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore. I Comparti di intervento sono perimetrati nelle planimetrie di Piano.

È consentita inoltre la formazione di sub-comparti con unità minima di intervento pari a mq 5.000 (con la tolleranza del +/-5%).

È consentita la presentazione di un sub comparto in deroga alla superficie minima di mq. 5.000 nel caso in cui la parte residua dell'intera zona di espansione, a seguito della formazione di precedenti sub comparti, non raggiunga la superficie minima di intervento.

Per il Comparto "M", localizzato tra via Torremontanara e Via Palermo in località San Pasquale, l'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 2.7.2010, ha autorizzato la divisione in sub compartimenti e successivamente, prima con delibera della Giunta Comunale n. 40 del 2.7.2010 ha approvato il "progetto per la realizzazione del sub-compartimento n°1 in zona residenziale di espansione a intervento indiretto (C2) sito in frazione San Pasquale" e poi con delibera della Giunta Comunale n. 46 del 30.6.2018 ha approvato il "la perizia di variante del progetto per la realizzazione del sub-compartimento n°1 in zona residenziale di espansione a intervento indiretto (C2) sito in frazione San Pasquale".

Nel sub-compartimento 1, autorizzato come sopra, il Piano è stato attuato in parte con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto; la restante attuazione del suddetto sub-compartimento dovrà avvenire in conformità del progetto approvato.

L'attuazione dei restanti sub-compartimenti dovrà avvenire con le modalità di cui al precedente comma 2.

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o novero al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10*.

La costruzione delle attività commerciali è sottoposta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 62/99.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

art 34. Zona per edilizia economica e popolare o P.E.E.P. (Zona C3)

Nel sottoambito di intervento destinato alla "Zona per edilizia economica e popolare" o P.E.E.P. (Zona C3), quando e ove previsto, il P.R.G. si attua mediante Piani di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,00
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,315
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - viabilità di progetto - viabilità esistente	ml	5,00
		ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	DISTACCO MINIMO TRA I FABBRICATI	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968
Lmin	Lotto minimo	mq	800
Lmax	Lotto massimo	mq	2.500

Dotazione minima dei servizi: 18 mq/ab (D.M. 02/04/1968, n°1444).

Tale zona di Piano è destinata alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare e per l'edilizia convenzionata, nonché alle opere ed ai servizi complementari, ivi comprese le aree a verde pubblico, con le deroghe previste dalla L.R. n°18/83, testo coordinato, art. 24, commi 4, 5 e 6.

Dette zone sono, pertanto, espropriate o comunque acquisite con le modalità di legge, in vigore al momento dell'esproprio o dell'acquisizione, ed assegnate a soggetti idonei a perseguire le finalità di legge o che si impegnino, con atto pubblico, allo stesso scopo, come previsto dagli artt. 3 e 5 della Legge 22/10/1971, n.865 e s.m.i. .

Le opere di urbanizzazione sono di competenza dell'Amministrazione Comunale, mentre gli interventi edilizi possono essere realizzati da Enti Pubblici o da soggetti privati ammessi dalla legislazione in materia. Detti soggetti possono altresì stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione da cedersi al Comune. In quest'ultimo caso, i prezzi di assegnazione terranno esclusivamente conto dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree per le opere eventualmente già realizzate. I costi sostenuti dal titolare del Permesso di Costruire sono scomputati dal contributo di costruzione di cui al D.P.R. 06/06/2001, n°380 "T.U. dell'Edilizia" (ex artt. 3 e 5 della Legge 29/01/1977, n°10).

Il suddetto contributo non è dovuto qualora la convenzione sia integrata anche dai termini di cui agli artt. 7 ed 8 della citata Legge 10/1977, nel testo in vigore come sopra, ovvero si stipuli la convenzione-tipo regionale di cui alla Deliberazione di Consiglio Regionale n°199/37 del 22/04/1982 (B.U.R.A. n°43 del 02/10/1980), come successivamente modificata con Deliberazione del Consiglio Regionale n°72/4 del 28/04/1982 (B.U.R.A. n°29 del 20/07/1982) e n°149/1 di 27/06/1984 (B.U.R.A. n°21 del 22/10/1984), da adottarsi preferibilmente con deliberazione autonoma ai sensi del D.P.R. n°380/2001 "T.U. dell'Edilizia" (ex terzo comma dell'art. 7 della Legge 28/01/1977, n°10).

Relativamente agli interventi di edilizia economica e popolare e/o convenzionata preesistenti o già in itinere alla data di adozione delle presenti N.T.A. si applicano i parametri sopra riportati.

art 35. Zona produttiva di completamento (Zona D1)

Nel sottoambito di intervento destinato al “Zona produttiva di completamento” (Zona D1), il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto con l’applicazione dei seguenti indici di Piano:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,40
Io	Indice di occupazione del suolo	%	50
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml	5,00
		ml	10,00
		ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968 - L. n°62/1999

In tale zona di Piano sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere, sempre nel rispetto della normativa vigente (D.M. n°1444/68, L.R. n°62/99, ecc.) È anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non può superare quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio (del custode o del proprietario), per una Superficie Lorda massima di 150 mq.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d’uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Co1, Co2, Co3, Co4, Co5, Pr1, Pr2, Pr3, Pr4, Pr5*.

Nelle aree produttive di completamento contigue alle zone residenziali, di completamento o di espansione, è vietato l’insediamento di attività ascrivibili alla prima classe delle industrie insalubri di cui all’art. 216 del R.D. n°1265/34-T.U.LL.SS. e relativi decreti attuativi.

Nelle zone produttive è altresì consentita la realizzazione di esercizi e di locali adibiti a deposito e vendita dei prodotti fitosanitari o a deposito fuori stabilimento delle imprese produttrici in conformità con le prescrizioni di legge.

In dette zone 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 D.Lgs. n°152/2006, nel testo in vigore.

Nell’attuazione degli interventi dovranno essere obbligatoriamente collocate a dimora lungo tutto il perimetro della recinzione del lotto, alberature autoctone di alto fusto nonché arbusti idonei alla costituzione di barriere filtro, quale fascia di salvaguardia ambientale. L’attuazione di tali aree dovrà essere a cura delle imprese che intendono insediarsi, previa verifica da parte del Comune sull’idoneità di quanto proposto.

Nella realizzazione degli insediamenti produttivi dovranno, inoltre, essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere, inoltre, garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, cambi di destinazione d’uso purché l’organismo edilizio

risultante sia destinato alle attività produttive legate all'artigianato, all'industria ed al commercio, con esclusioni di attività insalubri e/o nocive.

In caso di insediamenti di carattere esclusivamente o prevalentemente commerciale, ai sensi dell'art. 5 del D.M. n°1444/68, relativamente alla dotazione di aree da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, dovrà essere verificata la condizione che a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, corrisponda la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 06/08/1967, n°765 e s.m.i..

Per gli insediamenti commerciali trovano integrale applicazione le disposizioni della Legge 09/08/1999, n°62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 31/03/1998, n°114".

Per quanto possibile, in fase di realizzazione dell'intervento edificatorio deve essere, inoltre, prevista un'idonea rete stradale per evitare la realizzazione di accessi diretti sulla S.P. di Fondo Valle Alento.

Art. 35.1 Zona produttiva destinata all'ammasso ed alla lavorazione di inerti (Zona D1.1)

Il sottoambito di intervento "Zona produttiva destinata all'ammasso ed alla lavorazione di inerti" (Zona D1.1), coincide con la zona delimitata e definita "AREA ESISTENTE PER AMMASSO MATERIALE INERTE DA RICICLARE" sulla Tav. 19 del P.R.G. vigente, ma priva di esplicitazione normativa nelle Norme Tecniche di Attuazione, posta a ridosso della S.P. Fondo Valle Alento, contigua alla zona D1 - Produttiva di Completamento sulla quale insistono da diversi anni le attività di lavorazione di inerti e produzione di conglomerati bituminosi e cementizi.

In tale zona D1.1 il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, previa caratterizzazione geologica del sito e caratterizzazione merceologica degli inerti e degli altri materiali ivi depositati, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,20
Io	Indice di occupazione del suolo	%	30
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968 - L. n°62/1999
Lmin	Lotto minimo	mq	2.000
Lmax	Lotto massimo	mq	20.000

In tale zona di Piano sono ammessi esclusivamente impianti e manufatti destinati all'ammasso, alla movimentazione, alla lavorazione di inerti e materiali da riciclare, appartenenti alle specifiche classi di rifiuti, e gli sfabbricidi (*Rifiuti provenienti da Costruzioni e Demolizioni*) appartenenti alle specifiche classi di rifiuti speciali.

È ammessa la raccolta differenziata dei rifiuti inerti come previsto dall'art. 23, comma 12, della L.R. n. 45/07 e s.m.i. e le lavorazioni per il recupero di inerti di cui al punto 7.1 dell'Allegato I al D.M. 05/02/1999.

Non è ammessa la destinazione mista produttiva e residenziale, né quella residenziale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Pr3.1*.

In dette zone 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 trattamento delle acque di prima pioggia e quelli eventualmente di depurazione ai sensi del D.Lgs. n°152/2006, nel testo in vigore.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere obbligatoriamente collocate a dimora alberature autoctone di alto fusto nonché arbusti idonei alla costituzione di barriere filtro, quale fascia di salvaguardia ambientale.

L'attuazione di tali aree dovrà essere a cura delle imprese che intendono insediarsi, previa verifica da parte del Comune sull'idoneità di quanto proposto.

Nella realizzazione degli insediamenti produttivi dovranno, inoltre, essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere, inoltre, garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Nella zona D1.1 destinata all'ammasso, agli impianti di lavorazione ed alla lavorazione dei rifiuti da costruzione e demolizione potranno essere ammassati e lavorati i rifiuti del cantiere, derivanti dall'attività di costruzione e demolizione (C&D).

Tali rifiuti appartengono in massima parte alla categoria merceologica dei rifiuti della costruzione e della demolizione, che secondo la classificazione della Commissione 2000/532/CE del 3 maggio 2000 corrispondono ai rifiuti appartenenti al capitolo CER 17. Tra i principali si annoverano le seguenti tipologie di CER (Catalogo Europeo dei Rifiuti):

- 170101 cemento;
- 170302 miscele bituminose diverse da quelle di cui alla voce 170301;
- 170405 ferro e acciaio;
- 170504 terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 170503;
- 170904 rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 170901, 170902 e 170903.

I rifiuti provenienti dall'attività di costruzione e demolizione sono classificati come rifiuti speciali (art.184, c.3, lettera b del D. Lgs 152/06) e quindi devono essere:

- a. Identificati mediante analisi, al fine dell'attribuzione del codice CER;
 - b. Raggruppati nel deposito temporaneo come sopra individuato;
 - c. distinti per tipologia;
 - d. Trasportati in proprio o tramite terzi;
- al fine delle diverse destinazioni finali:
- e. Recuperi mediante:
 - Procedura Semplificata (DM 5.02.1998);
 - Procedura Ordinaria.

f. Smaltiti in discarica.

La gestione da parte del produttore o del detentore dei rifiuti in genere comprende le seguenti operazioni:

- la raccolta;
- il deposito temporaneo;
- il trasporto.

A queste, si aggiunge infine lo smaltimento/recupero del rifiuto, di competenza dell'impianto di destinazione.

Nel seguito vengono descritte le attività di recupero (R5 e R12) e di smaltimento (D), sottolineando i limiti normativi di accettabilità nei diversi tipi di impianto. Infine, si riporta un focus sulla gestione di rifiuti contenenti amianto.

Il recupero dei rifiuti provenienti dall'attività di costruzione e demolizione è previsto dal D.M. 5 febbraio 1998.

Nell'Allegato 1 "*Norme tecniche generali per il recupero di materia dai rifiuti non pericolosi*" al punto 7.1 vengono individuate le attività, i procedimenti e i metodi di riciclaggio e di recupero di materia che devono garantire l'ottenimento di prodotti con caratteristiche merceologiche conformi alla normativa tecnica di settore.

In particolare, l'attività di recupero può realizzarsi come:

1. messa in riserva di rifiuti inerti [R13] per la produzione di materie prime secondarie per l'edilizia, mediante fasi meccaniche e tecnologicamente interconnesse di macinazione, vagliatura, selezione granulometrica e separazione della frazione metallica e delle frazioni indesiderate per l'ottenimento di frazioni inerti di natura lapidea a granulometria idonea e selezionata, con eluato del test di cessione conforme a quanto previsto in allegato 3 al presente decreto [R5];
2. utilizzo per recuperi ambientali previo trattamento di cui al punto a) (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al presente decreto [R10];
3. utilizzo per la realizzazione di rilevati e sottofondi stradali e ferroviari e aeroportuali, piazzali industriali previo trattamento di cui al punto a) (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al presente decreto [R5].

A seconda della natura merceologica del rifiuto, il recupero di materia comprende diverse tipologie di recupero. La classificazione delle attività di recupero dei rifiuti si basa, attualmente, sull'elenco delle operazioni R dell'allegato C alla parte IV del D. Lgs.152/06 - 1.2 Attività di smaltimento - D

Lo smaltimento, che la normativa individua come residuale nella gerarchia della gestione dei rifiuti, consiste nel trattamento e deposito definitivi di rifiuti e scarti non ulteriormente valorizzabili.

Tipicamente lo smaltimento è identificabile con il deposito in discarica, anche se la normativa ricomprende in questa definizione tutti i processi di trattamento preliminari che vengono effettuati sui rifiuti preliminarmente per minimizzare gli impatti finali.

La classificazione delle attività di trattamento-smaltimento dei rifiuti, si basa attualmente sull'elenco delle operazioni D dell'allegato B alla parte IV del D. Lgs.152/06.

Il D.M. 27 settembre 2010 definisce i criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica, in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 13/01/2003, n. 36 (Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti).

I rifiuti sono ammessi in discarica, esclusivamente, se risultano conformi ai criteri di ammissibilità della corrispondente categoria di discarica secondo quanto stabilito dal sopra citato decreto.

Per accertare l'ammissibilità dei rifiuti nelle discariche sono impiegati i metodi di campionamento e analisi di cui all'allegato 3 del decreto. Tenuto conto che le discariche per rifiuti pericolosi hanno un livello di tutela ambientale superiore a quelle per rifiuti non pericolosi, e che queste ultime hanno un livello di tutela ambientale superiore a quelle per rifiuti inerti, è ammesso il conferimento di rifiuti che soddisfano i criteri per

l'ammissione ad ogni categoria di discarica in discariche aventi un livello di tutela superiore.

Al fine di determinare l'ammissibilità dei rifiuti in ciascuna categoria di discarica, così come definite dall'art. 4 del decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36, il produttore dei rifiuti è tenuto ad effettuare la caratterizzazione di base di ciascuna tipologia di rifiuti conferiti in discarica. Detta caratterizzazione deve essere effettuata prima del conferimento in discarica ovvero dopo l'ultimo trattamento effettuato.

Il recupero rappresenta un passaggio intermedio nell'utilizzo di una risorsa naturale non rinnovabile che, nel corso del ciclo di vita subisce dei trattamenti per essere nuovamente riutilizzata.

Attraverso il trattamento dei rifiuti provenienti dalle attività di costruzione e demolizione si ottengono aggregati riciclati destinati ad essere nuovamente impiegati nel campo delle costruzioni. Tali prodotti devono rispondere ai requisiti di accettazione previsti dalle norme vigenti in materia tecnica, ambientale e di idoneità all'utilizzo, in base al tipo di prodotto e destinazione (opere edili e stradali, recuperi ambientali, materiali costituenti di altri prodotti).

Gli impianti di trattamento e recupero dovranno essere:

- ubicati in località prossime ai cantieri di costruzione delle infrastrutture previste in progetto;
- costituiti da processi di frantumazione, deferrizzazione, separazione delle frazioni leggere e delle impurità presenti nel rifiuto trattato.

Il materiale proveniente da processi di riciclaggio dovrà comunque essere in grado di rispondere alle specifiche tecniche definite dalle seguenti categorie di norme:

- Norme tecniche: mediante l'accertamento di idonei requisiti tecnico-merceologici;
- Norme ambientali: deve essere verificata l'assenza di sostanze pericolose e il test di cessione non deve presentare superamenti dei limiti normativi;
- Norme di idoneità all'utilizzo: gli aggregati riciclati devono essere sottoposti a marcatura CE prima di essere immessi nel mercato.

I prodotti riciclati, ottenuti mediante trattamento dei rifiuti da C&D e conformi alle caratteristiche previste dalle norme sopra elencate, possono essere impiegati nella costruzione e manutenzione di opere edili, stradali e recuperi ambientali. Sulla base delle specifiche caratteristiche possono essere destinati alla realizzazione di:

- elementi costruttivi (rilevati, sottofondi e fondazioni, riempimenti e drenaggi);
- materiali in ingresso per la produzione di misti cementati, calcestruzzi e conglomerati bituminosi.

La vagliatura è un "trattamento"

Il D.Lgs. n. 205/2010 ha introdotto all'Allegato C del D.Lgs. 152/2006, relativo alla Operazioni di recupero, delle note precedentemente non previste che hanno consentito di meglio inquadrare l'attività di vagliatura

In particolare, la nota 7 relativa all'Operazione R12, recita *"in mancanza di un altro codice R appropriato, può comprendere le operazioni preliminari precedenti al recupero, incluso il pretrattamento come tra l'altro, la cernita, la frammentazione, la compattazione, la pellettizzazione, l'essiccamento, la triturazione, il condizionamento, il ricondizionamento, la separazione, il raggruppamento prima di una delle Operazioni da R1 ad R11"*.

La nuova disposizione di legge porta a definire la cernita o la selezione che peraltro comportano o possono comportare un cambio del codice C.E.R., come un'operazione di recupero R12

Pertanto, un'eventuale campagna di attività (es. vagliatura dei rifiuti da costruzione e demolizione residui ancora presenti in cantiere), deve essere subordinata alla preventiva acquisizione di autorizzazione allo svolgimento da parte dell'Autorità territorialmente competente ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. n. 152/06 s.m.i..

Restano esclusi dal regime autorizzativo gli impianti di riduzione volumetrica e separazione delle frazioni estranee (diverse dalle operazioni di vagliatura) che, con riferimento a quanto previsto dall'art. 208, comma 15, del D. Lgs 152/06, non sono soggetti ad autorizzazione.

art 36. Zona produttiva di espansione (Zona D2)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona produttiva di espansione" (Zona D2) il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,40
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968 - L. n°62/1999
Lmin	Lotto minimo	mq	2.000
Lmax	Lotto massimo	mq.	10.000

In tale zona di Piano sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere, sempre nel rispetto della normativa vigente (D.M. n°1444/68, L.R. n°62/99, ecc.) È anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non può superare quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio (del custode o del proprietario), per una Superficie Lorda massima di 150 mq.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Co1, Co2, Co3, Co4, Co5, Pr1, Pr2, Pr3, Pr4, Pr5*.

Nelle aree produttive di espansione contigue alle zone residenziali, di completamento o di espansione, è vietato l'insediamento di attività ascrivibili alla prima classe delle industrie insalubri riportate nel D.M. Sanità 05/09/1994 e di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.-R.D.27/07/1934 e relativi decreti attuativi.

Nelle zone produttive è altresì consentita la realizzazione di esercizi e di locali adibiti a deposito e vendita dei prodotti fitosanitari o a deposito fuori stabilimento delle imprese produttrici in conformità con le prescrizioni di legge.

In dette zone 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 D.Lgs. n°152/2006, nel testo in vigore.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere obbligatoriamente collocate a dimora alberature autoctone di alto fusto nonché arbusti idonei alla costituzione di barriere filtro, quale fascia di salvaguardia ambientale. L'attuazione di tali aree dovrà essere a cura delle

imprese che intendono insediarsi, previa verifica da parte del Comune sull'idoneità di quanto proposto.

Nella realizzazione degli insediamenti produttivi dovranno, inoltre, essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere, inoltre, garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Per gli insediamenti commerciali trovano integrale applicazione le disposizioni della Legge 09/08/1999, n°62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 31/03/1998, n°114".

In fase di attuazione della zona di espansione deve essere, inoltre, prevista un'idonea rete stradale per evitare la realizzazione di accessi diretti sulla S.P. di Fondo Valle Alento.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

art 37. Zona per attività turistico-ricettive (Zona D3)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona per attività turistico-ricettive" (Zona D3) il P.R.G. si attua, per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1,5 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione
Lmin	Lotto minimo	mq	1.500
Lmax	Lotto massimo	mq	9.000

Sono ammesse destinazioni d'uso degli edifici nel settore della ricettività alberghiera ed extralberghiera con esclusione delle residenze stabili, se non nei limiti di servizio all'attività ivi svolta e nel rispetto della L.R. 75/1995 "Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere".

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: Co5, Se7, Se8.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

art 38. Zona per attività sportivo-ricreative (Zona D4)

Nel sottoambito di intervento destinato a “Zona per attività sportivo-ricreative” (Zona D4) il P.R.G. si attua, per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,20
Io	Indice di occupazione del suolo	%	30
Ip	Indice di permeabilità	%	50
H	Altezza massima	ml	8,00
p	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	3,00 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

Sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la connotazione ricreativa e di svago attribuita alla zona.

Si prevede un'utilizzazione del territorio secondo la seguente articolazione:

infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio;

edifici di servizio alla attività sportiva e ricreativa, nei limiti definiti dal Piano, e impianti sportivi di interesse generale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: Co5, Se5, Se6.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

Art. 38.1 Zona per Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale - commerciale, residenziale - amministrativo direzionale, residenziale - turistico - ricettivo (Zona D5)

Le zone D5 riguardano l'area territoriale destinata al consolidamento e al completamento della fascia urbanizzata esistente lungo la S.P. Fondo Valle Alento, a destinazione mista (residenziale-produttiva), strettamente connessa e funzionale allo svolgimento delle attività artigianali, commerciali, amministrativo-direzionali e turistico-ricettive, anche in relazione alla presenza delle adiacenti zone industriali esistenti.

Il PRG si attua in tale zona per intervento edilizio diretto, con convenzione edificatoria (cfr. “Convenzioni per le attuazioni ad intervento edilizio diretto”) corredata da elaborati illustrativi, localizzativi e dimostrativi (Piano Unitario di Intervento, articolazione in sub-comparti, opere di viabilità e di urbanizzazione, formazione di lotti, ecc...) che dovrà disciplinare, tra l'altro, l'impegno del concessionario a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie, garantisca il rispetto delle disposizioni relative agli standards minimi di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 (mq. 18 per ogni abitante o addetto equivalente insediabile e del 10% della superficie destinata alle attività produttive) da destinare complessivamente a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi.

Le aree che hanno consistenza superiore a mq. 3.000 potranno essere articolate in sub compartimenti di intervento o potranno essere attuate per mezzo di un Piano Unitario di Intervento che dovrà contenere obbligatoriamente l'individuazione dei sub compartimenti e dimostrarne la conformità, la coerenza e la congruenza degli interventi previsti con le previsioni del PRG vigente, nonché l'equa distribuzione delle risorse edificatorie, degli standards urbanistici, delle opere di urbanizzazione e degli oneri connessi. All'interno del comparto o dei sub compartimenti individuati dal Piano Unitario di Intervento il PRG si attua per intervento edilizio diretto con le modalità stabilite nel precedente secondo comma.

I tipi d'intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, variazioni della destinazione d'uso, nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso previste sono la residenza mista a piccole attività produttive di tipo artigianale e commerciale, a piccole attrezzature per la ricettività turistica e la ristorazione, pubblici esercizi, piccole esposizioni merceologiche, attrezzature direzionali, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature e servizi tecnici urbani, terziario diffuso, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. Tali destinazioni devono permanere almeno 10 anni.

I fabbricati esistenti in tale sub-area alla data di adozione del presente PRG potranno essere adeguati alle destinazioni d'uso di cui sopra mediante interventi di demolizione e ricostruzione, restauro conservativo, ristrutturazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria purché rispettino le prescrizioni costruttive di area, la $H_{max} = m. 10.50$ ed un limite massimo complessivo (V esistente + V aggiunto) pari a 3000 mc.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare inoltre le seguenti:

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- A) $I_f = 1.00$ mc/mq. (per la parte residenziale, direzionale e turistico-ricettiva)
- A.1) $S_e = 0,315$ mq/mq (per la parte residenziale, direzionale e turistico-ricettiva)
- B) Lotto minimo = 750 mq. (è consentito l'accorpamento di n.4 lotti solo per comprovate esigenze connesse allo svolgimento delle attività produttive);
- C) Lotto massimo = 3000 mq. (è consentito l'accorpamento di n.2 lotti solo per comprovate esigenze connesse allo svolgimento delle attività produttive)
- D) La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, o a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo e a 18 mq./abitante insediabile (parametro di insediabilità di 100 mc./abitante) per la parte residenziale.
- E) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
- F) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
- G) Distacco minimo dal nastro stradale come stabilito dal Nuovo Codice della Strada per le nuove costruzioni, ed in allineamento con l'esistente per gli altri interventi e per quelli previsti sulle zone D1 e D2 poste in fregio della S.P. Fondo Valle Alento;
- H) $H. max = m. 10.50$
- I) $R_c = 0,50$ mq/mq. per la parte di edificio destinata alle attività produttive (commerciali ed artigianali).
- J) Parcheggi = come prescritto all'art.52.

Gli indici di edificabilità sopra stabiliti non sono cumulabili o sovrapponibili; pertanto, solo la superficie che residuerà all'esito del suo impegno per la parte produttiva obbligatoria e mai inferiore a mq.150 di Superficie coperta (Sc), potrà essere utilizzata a scopo residenziale (alloggio/i di servizio), fermo restando che la consistenza massima di tale porzione residenziale non potrà essere superiore a mq. 150 di Superficie coperta (Sc).

Le coperture a sbalzo, fino ad un aggetto massimo di ml. 3.00, non sono computate ai fini del rapporto di copertura. Oltre tale dimensione la copertura viene computata totalmente nella verifica del suddetto rapporto

Per tutti gli interventi consentiti occorre far riferimento agli allegati Abachi dei Tipi Residenziali, e Artigianali.

art 39. Zona agricola (Zona E)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona agricola" (Zona E) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.0094
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
SM	Superficie3 massima d'intervento	mq	30.000
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00 (*)
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

(*) il distacco minimo dalle strade (20,00 m) dovrà essere verificato con le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo e destinazioni produttive e di servizio relative all'attività agricola, purché conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 70 della L.R. n°18/83 (nel testo vigente).

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Pag1, Pag2, Pag3.*

È ammessa, in ottemperanza all'art. 71 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:

- > Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.
- > Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

Gli immobili residenziali edificati nelle zone agricole ai sensi dell'art. 70, comma 9-bis della L.R. n. 18/1983 nel testo in vigore, potranno essere frazionati in più unità abitative alle seguenti condizioni:

- a) che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni;

- b) che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario.

ZONA AGRICOLA E

art. 39.1. Sub zona E1. Territorio agricolo "normale"

Con territorio agricolo "normale" vengono indicate quelle parti del territorio destinate in prevalenza all'esercizio ordinario delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecniche e tutte le altre attività ad esse direttamente connesse.

Sono consentiti interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Pag1, Pag2, Pag3*.

Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, e in particolare:

- > movimenti di terra di rilevante entità (oltre 500 mc.), anche se dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli;
- > colmate.

Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

Strade: mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari;

Corsi d'acqua: mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata. Restano ferme le prescrizioni della L. 431 /85, salvo per gli interventi pubblici.

Filari, alberate: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo strade comunali e corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. La fascia alberata va collocata ad una distanza di m.l dal confine stradale e sul bordo estremo delle scarpate.

È ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture purché non alterino gli elementi strutturanti il territorio e vengano salvaguardate le colture agricole di pregio (oliveti e vigneti D.O.C., D.O.G.P.).

È consentita l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti in tale sub-zona per la costruzione di:

- > residenze;
- > manufatti connessi alla conduzione del fondo;
- > impianti produttivi;
- > l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale;

nei limiti delle norme di cui agli artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 12.4.1983, n.18, così come modificata ed integrata con la L.R. 27.4.1995, n.70.

Per qualsiasi tipo di intervento dovranno essere preventivamente accertate le condizioni dei suoli, e dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni costruttive:

- a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:

- > mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
 - > pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.
 - > intonaco con malta cementizia.
- b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.
 - c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. È possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.
 - d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
 - e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.
 - f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono.
 - g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.
 - h) È fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo i viali di accesso e di attraversamento del fondo filari di alberi, anche da frutta, come fascia di valorizzazione ambientale.

Nella realizzazione degli impianti produttivi agricoli dovranno essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, nel suolo e nelle acque.

Dovranno, inoltre, essere garantite condizioni di salubrità negli ambienti di lavoro.

Prescrizioni urbanistiche:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.0094
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
SM	Superficie3 massima d'intervento	mq	30.000
Vmax	Volume massimo (per ogni singolo edificio residenziale)	mc	800
Scmax	Sup. max. annessi rustici	mq	150/ha e massimo mq. 600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00 (*)
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) il distacco minimo dalle strade (20,00 m) dovrà essere verificato con le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada

Le costruzioni integranti l'azienda agricola come le stalle, le porcilaie, i pollai, le conigliere, ecc. devono rispettare le norme e le distanze dettate dal regolamento comunale di igiene.

È consentito un intervento di ampliamento e/o sopraelevazione per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., una tantum, con le percentuali di cui al successivo capoverso "INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (EDIFICI ISOLATI E NUCLEI AGRICOLI INDIVIDUATI DAL PIANO) IN ZONA AGRICOLA".

Le recinzioni lato strada possono essere realizzate sui [limiti di zona, o sul limite della fascia di rispetto per sistemazioni stradali e laddove non sono evidenziate nelle tavole di PRG con arretramento di ml 3.00 dal ciglio bitumato o dal limite carrabile per strade bianche a condizione di parere favorevole espresso dall'Ente proprietario delle strade, fuori dal centro abitato (*Dentro il centro abitato le recinzioni possono essere realizzate a distanza di mt. 1,50 dal ciglio stradale o in allineamento. Cfr. Regolamento comunale specifico. NdR*)

I tipi d'intervento previsti per le abitazioni e gli annessi per la conduzione del fondo sono:

- > Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'abitazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, nuova edificazione.
- > Demolizione e ricostruzione di annessi agricoli.
- > Costruzione di nuovi annessi agricoli.

L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti in modo tale da creare una corte all'interno, come da Abaco dei tipi rurali.

- > Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà in riferimento all'intera superficie.

Nel territorio agricolo la PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si devono rispettare le prescrizioni costruttive di zona.

Il rilascio di permessi di costruire ed autorizzazioni per gli interventi di cui ai punti - ampliamenti - e - demolizione con ricostruzione - è subordinato alle seguenti condizioni:

- > accertamento dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria adeguate o assunzione, da parte del richiedente, dell'impegno a realizzarle in concomitanza con l'intervento,
- > presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità o servitù attive e passive,

Lungo il perimetro di confine dei lotti di pertinenza dovranno essere messe a dimora, dovunque possibile, essenze sempreverdi per la creazione di fasce di salvaguardia ambientale.

La localizzazione di nuove industrie agricole e di nuovi allevamenti industriali è subordinata ad una delibera del Consiglio Comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.

Gli allevamenti su indicati dovranno essere ubicati in modo tale da evitare l'inquinamento di falde acquifere, fonti di captazione, sorgenti.

- A. Per le famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e ricadenti in tale sub-zona o in aree rurali dei comuni contermini da un minimo di mq.3.000 (tremila) ad un massimo di mq. 30.000 (trentamila), previa imposizione di vincolo di inedificabilità permanente sui fondi asserviti a favore del richiedente, mediante stipula di atto pubblico registrato e trascritto nelle forme di legge.
- B. Nel caso in cui l'If, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.
- C. 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 professionale. Per le applicazioni delle disposizioni di cui al precedente punto M), la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica, contenente tra l'altro:
 - > presentazione di un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/75; cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della legge suddetta) o anche di ex-coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento;
 - > impegno, mediante atto pubblico, di alienare o locare l'edificio costruito esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti stabiliti al punto precedente di queste norme;
 - > presentazione di un piano economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta dal quale risulti il tipo e l'estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.
- D. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente PRG possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente punto H) purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.
- E. La destinazione agricola del fondo dell'immobile e delle sue pertinenze deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai punti precedenti, a cura del Comune e a spese dell'interessato.

- F. Per le finalità stabilite nei precedenti punti il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente articolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- G. Le costruzioni realizzate in tale sub zona devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola della stessa sub-zona fintanto che lo strumento urbanistico non la destini diversamente.
- H. Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole potranno, ai sensi e per gli effetti dell'art.69, lett. c) della L.R. 18/83 nel testo in vigore, essere riutilizzati anche per altre destinazioni. La nuova destinazione ammessa, potrà essere anche quella di civile abitazione ed a tale scopo tutte le altezze interne che risultassero inferiori possono essere adeguate a quelle minime previste dalle presenti NTA, salvo il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati. Non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali salvo nel caso di fabbricati monofamiliari che potranno diventare bifamiliari
- I. Gli impianti o manufatti destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, dovranno rispettare invece le seguenti prescrizioni:
- a) Rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
 - b) Distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 20;
 - c) Distacco minimo dal nastro stradale come previsto dal Nuovo Codice della Strada;
 - d) Parcheggi in misura non inferiore al 10% dell'area coperta;
 - e) Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dalla presente PRG e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.
 - f) Distanza ml. 100 dalle case sparse.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (*EDIFICI ISOLATI E NUCLEI AGRICOLI INDIVIDUATI DAL PIANO*) IN ZONA AGRICOLA

La differenziazione tra case isolate e nuclei agricoli è solo "tipologica". A tali edifici si applicano le medesime norme, mentre alle case di terra si applicano le norme specifiche (v.).

Per i fabbricati esistenti in territorio extra-agricolo alla data di prima adozione del PRG vigente, solo nel caso in cui la superficie fondiaria disponibile non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è consentito un aumento della cubatura utile residenziale esistente proporzionato come segue:

- | | | | |
|---|---------------------------|-------------|------|
| > | V esistente fino a 150 mc | aumento del | 100% |
| > | V esistente fino a 200 mc | aumento del | 75% |
| > | V esistente fino a 250 mc | aumento del | 50% |
| > | V esistente fino a 300 mc | aumento del | 30% |
| > | V esistente fino a 450 mc | aumento del | 15% |
| > | V esistente oltre 450 mc | aumento del | 10% |

con il limite di mc. 800 per ogni complesso abitativo, e della superficie utile non residenziale esistente, proporzionato come segue:

- | | | | |
|---|------------------------------------|-------------|-----|
| > | Superficie esistente fino a 150 mq | aumento del | 50% |
| > | Superficie esistente fino a 200 mq | aumento del | 35% |
| > | Superficie esistente fino a 250 mq | aumento del | 25% |
| > | Superficie esistente fino a 300 mq | aumento del | 20% |

- > Superficie esistente fino a 450 mq aumento del 15%
- > Superficie esistente oltre i 450 mq aumento del 10%

Gli ampliamenti potranno avvenire attraverso aggiunte in aderenza di corpi di fabbrica, nel rispetto della distanza minima esistente dalla strada; o con sopraelevazioni, solo per i fabbricati di Hmax inferiore a m. 7.50, fino a raggiungere tale altezza massima.

Il Piano tutela i nuclei agricoli individuati in quanto "unità di vicinato" importanti nella conservazione dei rapporti sociali; ne favorisce perciò il consolidamento anche attraverso interventi di densificazione.

I lotti liberi all'interno dei nuclei individuati potranno essere perciò edificati direttamente con i seguenti parametri urbanistici:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria (*)	mc/mq	0,60
Se	Superficie edificabile (*)	mq/mq	0.188
Lmin	Lotto minimo	mq	1.000
Lmax	Lotto massimo	mq	2.000
Vmax	Volume massimo	mc	600
Scmax	Sup. max. annessi rustici	mq	150/ha e massimo mq. 600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) ovvero densificazione delle volumetrie inesprimibili provenienti dalle aree agricole E2 ed E3

e mediante l'attuazione per intervento edilizio diretto, con convenzione edificatoria (cfr. allegato "Convenzioni per le attuazioni ad intervento edilizio diretto") corredata da elaborati illustrativi, localizzativi e dimostrativi (Piano Unitario di Intervento, articolazione in sub-comparti, opere di viabilità e di urbanizzazione, formazione di lotti, ecc...) che dovrà disciplinare, tra l'altro, l'impegno del concessionario a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie, garantisca il rispetto delle disposizioni relative agli standards minimi di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 (mq. 18 per ogni abitante) da destinare complessivamente a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi.

L'edificazione dovrà in ogni caso rispettare le prescrizioni costruttive della restante zona agricola.

art. 39.2. Sub zona E2 - Territorio agricolo "Bosco ceduo alto"

Con territorio agricolo "Bosco ceduo alto" vengono indicate quelle parti del territorio agricolo gravate da vincoli di natura normativa (boschivo, geomorfologico, idrogeologico del PAI, ecc..)

Esse sono destinate in prevalenza all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecniche e tutte le altre attività ad esse direttamente connesse.

Sono consentiti interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: Ab1, Pag1, Pag2, Pag3.

Prescrizioni costruttive:

Valgono le Prescrizioni Costruttive dettate nel precedente art. 39.1 Zona E1 - Territorio agricolo normale

Prescrizioni urbanistiche:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.0094
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
SM	Superficie3 massima d'intervento	mq	30.000
Vmax	Volume massimo (per ogni singolo edificio residenziale)	mc	800
Scmax	Sup. max. annessi rustici	mq	150/ha e massimo mq. 600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00 (*)
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) il distacco minimo dalle strade (20,00 m) dovrà essere verificato con le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada

Ai fini del perseguimento del beneficio collettivo derivante dalla valorizzazione ambientale delle aree interessate da limitazioni concrete della capacità edificatorie previste ed eventualmente inesprimibili sul posto per la presenza di condizioni di vincolo (boschivo, ambientale, geomorfologico, idrogeologico, ecc..) imposte da norme regionali e statali o previste dal Progetto di Piano, quest'ultimo prevede la trasferibilità di tali risorse edificatorie in coerenza con le norme urbanistiche regionali, su altre aree agricole e, in particolare su quelle periurbane dotate di sistema insediativo viario urbanizzato esistente o previsto dal PRG.

Pertanto le previste risorse edificatorie di cui alle precedenti lettere A), incrementate fino a 0,04 mc/mq, e H), per residenze e per annessi agricoli o manufatti connessi alla conduzione del fondo, ragguagliate alla volumetria o superficie edificabile residenziale, al netto di quelle già impegnate in precedenza così come censite nel Catasto delle Aree Impegnate tenuto presso il Comune ai sensi della L.U.R., potranno essere trasferite, con atto pubblico registrato e trascritto di cessione del diritto all'edificazione e di contestuale vincolo a bosco ceduo e di inedificabilità delle aree di provenienza, esclusivamente sulle sub aree E4 agricole periurbane alle seguenti condizioni risultanti dal suddetto atto di vincolo:

- > sulle aree interessate dal "prelievo" delle capacità edificatorie sia espressamente previsto il vincolo di destinazione a "bosco ceduo tutelato";
- > sulle suddette aree sia messo a dimora, coltivato fino a maturazione un bosco ceduo di specie arboree idonee (Rovere, Quercia nostrana o americana, Ciliegio, ed altre specie arboree idonee per regione climatica, giacitura e composizione dei terreni, ecc..) all'uso nell'industria del legno, nel rispetto del Piano di Rimboschimento da predisporre a cura del Comune o dei privati interessati, secondo la rotazione ottimale per le stesse specie arboree.

Sulle nuove aree boschive saranno consentiti solo gli impianti produttivi connessi alla gestione del bosco ed al suo taglio secondo la rotazione pluriennale ottimale propria di ogni specie arborea messa a dimora.

Le risorse edificatorie eventualmente provenienti dalle sub aree E2 dovranno essere dislocate esclusivamente nell'ambito della sub zona E4 "Territorio agricolo periurbano", a partire dai margini dell'edificato esistente e dalle infrastrutture urbanizzate esistenti o previste dal Piano, nel rispetto dei principi insediativi fissati dalla scheda progetto tipo per tali aree.

Esse potranno essere trasferite e addensate nella sub zona E4 e sul terreno agricolo periurbano secondo i seguenti:

Parametri urbanistici:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria (*)	mc/mq	0,30
Se	Superficie edificabile (*)	mq/mq	0.094
Lmin	Lotto minimo	mq	1.500
Lmax	Lotto massimo	mq	2.000
Vmax	Volume massimo per ogni edificio	mc	600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) ovvero densificazione delle volumetrie inesprimibili provenienti dalle aree agricole E2 ed E3

e mediante l'attuazione per intervento edilizio diretto, con convenzione edificatoria (cfr. allegato "Convenzioni per le attuazioni ad intervento edilizio diretto") corredata da elaborati illustrativi, localizzativi e dimostrativi (Piano Unitario di Intervento, articolazione in sub-comparti, opere di viabilità e di urbanizzazione, formazione di lotti, ecc...) che dovrà disciplinare, tra l'altro, l'impegno del concessionario a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie, garantisca il rispetto delle disposizioni relative agli standards minimi di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 (mq. 18 per ogni abitante) da destinare complessivamente a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi.

I tipi d'intervento previsti per le abitazioni e gli annessi per la conduzione del fondo sono:

- > Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'abitazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, nuova edificazione.
- > Demolizione e ricostruzione di annessi agricoli.
- > Costruzione di nuovi annessi agricoli.

L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti in modo tale da creare una corte all'interno, come da Abaco dei tipi rurali.

- > Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà in riferimento all'intera superficie.

Nel territorio agricolo la PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si devono rispettare le prescrizioni costruttive di zona.

Il rilascio di permessi di costruire ed autorizzazioni per gli interventi di cui ai punti - ampliamenti - e - demolizione con ricostruzione - è subordinato alle seguenti condizioni:

- > accertamento dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria adeguate o assunzione, da parte del richiedente, dell'impegno a realizzarle in concomitanza con l'intervento,
- > presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità o servitù attive e passive,

Lungo il perimetro di confine dei lotti di pertinenza dovranno essere messe a dimora, dovunque possibile, essenze sempreverdi per la creazione di fasce di salvaguardia ambientale.

La localizzazione di nuove industrie agricole e di nuovi allevamenti industriali è subordinata ad una delibera del Consiglio Comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.

Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento. Il progetto dovrà in ogni caso indicare adeguate misure di depurazione degli scarichi ed essere corredato di una valutazione d'impatto ambientale (Via).

Gli allevamenti su indicati dovranno essere ubicati in modo tale da evitare l'inquinamento di falde acquifere, fonti di captazione, sorgenti.

- A. Per le famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e ricadenti in tale sub-zona o in aree rurali dei comuni contermini da un minimo di mq.3.000 (tremila) ad un massimo di mq. 30.000 (trentamila), previa imposizione di vincolo di inedificabilità permanente sui fondi asserviti a favore del richiedente, mediante stipula di atto pubblico registrato e trascritto nelle forme di legge.
- B. Nel caso in cui l'If, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.
- C. 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 professionale. Per le applicazioni delle disposizioni di cui al precedente punto M), la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica, contenente tra l'altro:
 - > presentazione di un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/75; cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della legge suddetta) o anche di ex-coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento;
 - > impegno, mediante atto pubblico, di alienare o locare l'edificio costruito esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti stabiliti al punto precedente di queste norme;
 - > presentazione di un piano economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta dal quale risulti il tipo e l'estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.
- D. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente PRG possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente punto H) purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

- E. La destinazione agricola del fondo dell'immobile e delle sue pertinenze deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai punti precedenti, a cura del Comune e a spese dell'interessato.
- F. Per le finalità stabilite nei precedenti punti il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente articolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- G. Le costruzioni realizzate in tale sub zona devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola della stessa sub-zona fintanto che lo strumento urbanistico non la destini diversamente.
- H. Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole potranno, ai sensi e per gli effetti dell'art.69, lett. c) della L.R. 18/83 nel testo in vigore, essere riutilizzati anche per altre destinazioni. La nuova destinazione ammessa, potrà essere anche quella di civile abitazione ed a tale scopo tutte le altezze interne che risultassero inferiori possono essere adeguate a quelle minime previste dalle presenti NTA, salvo il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati. Non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali salvo nel caso di fabbricati monofamiliari che potranno diventare bifamiliari
- I. Gli impianti o manufatti destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, dovranno rispettare invece le seguenti prescrizioni:
 - a) Rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
 - b) Distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 20;
 - c) Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal nuovo Codice della Strada;
 - d) Parcheggi in misura non inferiore al 10% dell'area coperta;
 - e) Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dalla presente PRG e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.
 - f) Distanza ml. 100 dalle case sparse.

art. 39.3. Sub zona E3 - Territorio agricolo "Bosco ceduo basso"

Con territorio agricolo "Bosco ceduo basso" vengono indicate quelle parti del territorio agricolo gravate da vincoli di natura normativa (distanze da corsi d'acqua superficiali, limitazione del PAI e del Piano di esondazione, ecc..) destinate in prevalenza all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecniche e tutte le altre attività ad esse direttamente connesse.

Sono consentiti interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Pag1, Pag2, Pag3*.

Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, e in particolare:

- > movimenti di terra di rilevante entità, anche se dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli;
- > colmate.

Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

Strade: mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari;

Corsi d'acqua: mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata. Restano ferme le prescrizioni della L. 431 /85, salvo per gli interventi pubblici.

Filari, alberate: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morie lungo strade comunali e corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. La fascia alberata va collocata ad una distanza di m.l dal confine stradale e sul bordo estremo delle scarpate.

È ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture purché non alterino gli elementi strutturanti il territorio.

È consentita l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti in tale sub-zona per la costruzione di:

- > residenze;
- > manufatti connessi alla conduzione del fondo;
- > impianti produttivi;
- > l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale;

nei limiti delle norme di cui agli artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 12.4.1983, n.18, così come modificata ed integrata con la L.R. 27.4.1995, n.70 così come integrata e modificata.

Per qualsiasi tipo di intervento dovranno essere preventivamente accertate le condizioni dei suoli, e dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni costruttive:

Valgono le Prescrizioni Costruttive dettate nel precedente art. 39.1 Zona E1 - Territorio agricolo normale

Prescrizioni urbanistiche:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.0094
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
SM	Superficie3 massima d'intervento	mq	30.000
Vmax	Volume massimo (per ogni singolo edificio residenziale)	mc	800
Scmax	Sup. max. annessi rustici	mq	150/ha e massimo mq. 600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00 (*)
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheeggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) ovvero densificazione delle volumetrie inesprimibili provenienti dalle aree agricole E2 ed E3

Le costruzioni integranti l'azienda agricola come le stalle, le porcilaie, i pollai, le conigliere, ecc. devono rispettare le norme e le distanze dettate dal regolamento comunale di igiene

Ai fini del perseguimento del beneficio collettivo derivante dalla valorizzazione ambientale delle aree interessate da limitazioni concrete della capacità edificatorie previste ed

eventualmente inesprimibili sul posto per la presenza di condizioni di vincolo (boschivo, ambientale, geomorfologico, idrogeologico, ecc..) imposte da norme regionali e statali o previste dal Progetto di Piano, quest'ultimo prevede la trasferibilità di tali risorse edificatorie in coerenza con le norme urbanistiche regionali, su altre aree agricole e, in particolare su quelle periurbane dotate di sistema insediativo viario urbanizzato esistente o previsto dallo stesso PRG.

Pertanto le previste risorse edificatorie di cui alle precedenti lettere A), incrementate fino a 0,04 mc/mq, e H), per residenze e per annessi agricoli o manufatti connessi alla conduzione del fondo ragguagliate alla volumetria o superficie edificabile residenziale, al netto di quelle già impegnate in precedenza così come censite nel Catasto delle Aree Impegnate tenuto presso il Comune ai sensi della L.U.R., potranno essere trasferite, con atto pubblico registrato e trascritto di cessione del diritto all'edificazione e di contestuale vincolo a bosco ceduo e di inedificabilità delle aree di provenienza, esclusivamente sulle sub aree E4 agricole periurbane alle seguenti condizioni risultanti dal suddetto atto di vincolo:

- a) sulle aree interessate dal "prelievo" delle capacità edificatorie sia espressamente previsto il vincolo di destinazione a "bosco ceduo tutelato";
- b) sulle suddette aree sia messo a dimora, coltivato fino a maturazione un bosco ceduo di specie arboree idonee (Pioppi, Noci ed altre specie arboree idonee per giacitura e composizione dei terreni, ecc ...) nel rispetto del Piano di Rimboschimento da predisporre a cura del Comune o dei privati interessati, secondo la rotazione ottimale per le stesse specie arboree.

Sulle nuove aree boschive saranno consentiti solo gli impianti produttivi connessi alla gestione del bosco ed al suo taglio secondo la rotazione pluriennale ottimale propria di ogni specie arborea messa a dimora.

Le risorse edificatorie eventualmente provenienti dalle sub aree E3 dovranno essere dislocate esclusivamente nell'ambito della sub zona E4 "Territorio agricolo periurbano", a partire dai margini dell'edificato esistente e dalle infrastrutture urbanizzate esistenti o previste dal Piano, nel rispetto dei principi insediativi preesistenti.

Esse potranno essere trasferite e addensate nella sub zona E4 e sul terreno agricolo periurbano secondo i seguenti:

Parametri urbanistici:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria (*)	mc/mq	0,30
Se	Superficie edificabile (*)	mq/mq	0.094
Lmin	Lotto minimo	mq	1.500
Lmax	Lotto massimo	mq	2.000
Vmax	Volume massimo per ogni edificio	mc	600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) ovvero densificazione delle volumetrie inesprimibili provenienti dalle aree agricole E2 ed E3

e mediante l'attuazione per intervento edilizio diretto, con convenzione edificatoria (cfr. allegato "Convenzioni per le attuazioni ad intervento edilizio diretto") corredata da elaborati illustrativi, localizzativi e dimostrativi (Piano Unitario di Intervento, articolazione in sub-comparti, opere di viabilità e di urbanizzazione, formazione di lotti, ecc...) che

dovrà disciplinare, tra l'altro, l'impegno del concessionario a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie, garantisca il rispetto delle disposizioni relative agli standards minimi di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 (mq. 18 per ogni abitante) da destinare complessivamente a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi.

I tipi d'intervento previsti per le abitazioni e gli annessi per la conduzione del fondo sono:

- > Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'abitazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, nuova edificazione.
- > Demolizione e ricostruzione di annessi agricoli.
- > Costruzione di nuovi annessi agricoli.

L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti in modo tale da creare una corte all'interno, come da Abaco dei tipi rurali.

- > Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà in riferimento all'intera superficie.

Nel territorio agricolo la PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si devono rispettare le prescrizioni costruttive di zona.

Il rilascio di permessi di costruire ed autorizzazioni per gli interventi di cui ai punti - ampliamenti - e - demolizione con ricostruzione - è subordinato alle seguenti condizioni:

- > accertamento dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria adeguate o assunzione, da parte del richiedente, dell'impegno a realizzarle in concomitanza con l'intervento,
- > presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità o servitù attive e passive.

Lungo il perimetro di confine dei lotti di pertinenza dovranno essere messe a dimora, dovunque possibile, essenze sempreverdi per la creazione di fasce di salvaguardia ambientale.

La localizzazione di nuove industrie agricole e di nuovi allevamenti industriali è subordinata ad una delibera del Consiglio Comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.

Gli allevamenti su indicati dovranno essere ubicati in modo tale da evitare l'inquinamento di falde acquifere, fonti di captazione, sorgenti.

- A. Per le famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e ricadenti in tale sub-zona o in aree rurali dei comuni contermini da un minimo di mq.3.000 (tremila) ad un massimo di mq. 30.000 (trentamila), previa imposizione di vincolo di inedificabilità permanente sui fondi asserviti a favore del richiedente, mediante stipula di atto pubblico registrato e trascritto nelle forme di legge.

- B. Nel caso in cui l'If, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.
- C. 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 professionale. Per le applicazioni delle disposizioni di cui al precedente punto M), la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica, contenente tra l'altro:
- > presentazione di un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/75; cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della legge suddetta) o anche di ex-coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento;
 - > impegno, mediante atto pubblico, di alienare o locare l'edificio costruito esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti stabiliti al punto precedente di queste norme;
 - > presentazione di un piano economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta dal quale risulti il tipo e l'estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.
- D. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente PRG possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente punto H) purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.
- E. La destinazione agricola del fondo dell'immobile e delle sue pertinenze deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai punti precedenti, a cura del Comune e a spese dell'interessato.
- F. Per le finalità stabilite nei precedenti punti il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente articolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- G. Le costruzioni realizzate in tale sub zona devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola della stessa sub-zona fintanto che lo strumento urbanistico non la destini diversamente.
- H. Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole potranno, ai sensi e per gli effetti dell'art.69, lett. c) della L.R. 18/83 nel testo in vigore, essere riutilizzati anche per altre destinazioni. La nuova destinazione ammessa potrà essere anche quella di civile abitazione ed a tale scopo tutte le altezze interne che risultassero inferiori possono essere adeguate a quelle minime previste dalle presenti NTA, salvo il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati. Non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali salvo nel caso di fabbricati monofamiliari che potranno diventare bifamiliari
- I. Gli impianti o manufatti destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, dovranno rispettare invece le seguenti prescrizioni:
- a) Rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
 - b) Distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 20;
 - c) Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1.4.1968, n.1044;
 - d) Parcheggi in misura non inferiore al 10% dell'area coperta;

- e) Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dalla presente PRG e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.
- f) Distanza ml. 100 dalle case sparse.

art. 39.4. Sub zona E4 - Territorio agricolo periurbano

Con territorio agricolo "periurbano" vengono indicate quelle parti del territorio agricolo poste sulle pendici collinari circostanti il centro urbano ed i nuclei agricoli consolidati.

Esse sono e restano destinate a zona agricola e, in prevalenza, alla residenza anche associata all'esercizio delle attività agricole, compatibili con la prossimità delle aree urbanizzate già destinate alla residenza.

Sono consentiti interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1*.

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- > allevamenti industriali, impianti tecnologici, industrie agricole;
- > costruzioni come le stalle, porcilaie, pollai, conigliere, ecc.

Non sono inoltre ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, e in particolare:

- > movimenti di terra di rilevante entità, anche se dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli;
- > colmate.

Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

Strade: mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari;

Corsi d'acqua: mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata. Restano ferme le prescrizioni della L. 431 /85, salvo per gli interventi pubblici.

Filari, alberate: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morie lungo strade comunali e corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. La fascia alberata va collocata ad una distanza di 1 ml dal confine stradale e sul bordo estremo delle scarpate.

È ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture purché non alterino gli elementi strutturanti il territorio.

È consentita l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti in tale sub-zona per la costruzione di:

- > residenze;
- > l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale;

nei limiti delle norme di cui agli artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 12.4.1983, n.18, così come modificata ed integrata con la L.R. 27.4.1995, n.70 così come integrata e modificata.

Per qualsiasi tipo di intervento dovranno essere preventivamente accertate le condizioni dei suoli e dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni costruttive:

Valgono le Prescrizioni Costruttive dettate dal precedente art. 39.1 Zona E1 - Territorio agricolo normale

Prescrizioni urbanistiche:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.0094
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
SM	Superficie3 massima d'intervento	mq	30.000
Vmax	Volume massimo (per ogni singolo edificio residenziale)	mc	800
Scmax	Sup. max. annessi rustici(**)	mq	150/ha e massimo mq. 600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00 (*)
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) ovvero densificazione delle volumetrie inesprimibili provenienti dalle aree agricole E2 ed E3

(**) Gli annessi rustici dovranno integrare esclusivamente le funzioni residenziali ed avere caratteristiche architettoniche coerenti con i tipi residenziali e rurali.

I tipi d'intervento previsti per le abitazioni e gli annessi per la conduzione del fondo sono:

- > Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'abitazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, nuova edificazione.
- > Demolizione e ricostruzione di annessi agricoli.
- > Costruzione di nuovi annessi agricoli.

L'annesso eventuale dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti in modo tale da creare una corte all'interno, come da Abaco dei tipi rurali.

- > Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio al fine esclusivo di garantire soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà in riferimento all'intera superficie.

Nel territorio agricolo periurbano la PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si devono rispettare le prescrizioni costruttive di zona.

Il rilascio di permessi di costruire ed autorizzazioni per gli interventi di cui ai punti - ampliamenti - e - demolizione con ricostruzione - è subordinato alle seguenti condizioni:

- > accertamento dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria adeguate o assunzione, da parte del richiedente, dell'impegno a realizzarle in concomitanza con l'intervento,
- > presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità o servitù attive e passive.

Lungo il perimetro di confine dei lotti di pertinenza dovranno essere messe a dimora, dovunque possibile, essenze sempreverdi per la creazione di fasce di salvaguardia ambientale.

- A. Per le famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e ricadenti in tale sub-zona o in aree rurali dei comuni contermini da un minimo di mq.3.000 (tremila) ad un massimo di mq. 30.000 (trentamila), previa imposizione di vincolo di inedificabilità permanente sui fondi asserviti a favore del richiedente, mediante stipula di atto pubblico registrato e trascritto nelle forme di legge.
- B. Nel caso in cui l'lf, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.
- C. 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 professionale. Per le applicazioni delle disposizioni di cui al precedente punto M), la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica, contenente tra l'altro:
 - > presentazione di un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/75; cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della legge suddetta) o anche di ex-coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento;
 - > impegno, mediante atto pubblico, di alienare o locare l'edificio costruito esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti stabiliti al punto precedente di queste norme;
 - > presentazione di un piano economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta dal quale risulti il tipo e l'estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.
- D. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente PRG possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente punto H) purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.
- E. La destinazione agricola del fondo dell'immobile e delle sue pertinenze deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai punti precedenti, a cura del Comune e a spese dell'interessato.
- F. Per le finalità stabilite nei precedenti punti il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente articolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- G. Le costruzioni realizzate in tale sub zona devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola della stessa sub-zona fintanto che lo strumento urbanistico non la destini diversamente.
- H. Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole potranno, ai sensi e per gli effetti dell'art.69, lett. c) della L.R. 18/83 nel testo in vigore, essere riutilizzati anche per altre destinazioni. La nuova destinazione ammessa, potrà essere anche quella di civile abitazione ed a tale scopo tutte le altezze interne che risultassero inferiori possono essere adeguate a quelle minime previste dalle presenti NTA, salvo il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati. Non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali salvo nel caso di fabbricati monofamiliari che potranno diventare bifamiliari

- I. Non sono ammessi gli impianti o manufatti destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica.

In tali sub aree possono essere trasferite, per atto pubblico registrato e trascritto, le volumetrie inutilizzabili provenienti dalle sub aree E2 ed E3, finalizzate alla realizzazione esclusiva di edifici residenziali, con le modalità e le prescrizioni urbanistiche relative contenute negli artt. 39.bis e 39.ter precedenti, oltre che con le seguenti:

Prescrizioni urbanistiche:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria (*)	mc/mq	0,30
Se	Superficie edificabile (*)	mq/mq	0.094
Lmin	Lotto minimo	mq	1.500
Lmax	Lotto massimo	mq	2.000
Vmax	Volume massimo per ogni edificio	mc	600
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq/10 mc di costruzione

(*) (0,03 mc/mq proprio della presente sub zona + 0,27 mc/mq. eventualmente proveniente per atto pubblico registrato e trascritto dalle sub aree agricole E2 ed E3 di cui ai precedenti articoli);

(*) (0,0094 mq/mq proprio della presente sub zona + 0,0846 mq/mq. eventualmente proveniente per atto pubblico registrato e trascritto dalle sub aree agricole E2 ed E3 di cui ai precedenti articoli)

In tale sub zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto convenzionato, nel rispetto della scheda progetto tipo, delle suddette prescrizioni urbanistiche e con convenzione edificatoria (cfr. allegato "Convenzioni per le attuazioni ad intervento edilizio diretto") corredata da elaborati illustrativi, localizzativi e dimostrativi (Piano Unitario di Intervento, articolazione in sub-comparti, opere di viabilità e di urbanizzazione, formazione di lotti, ecc...) che dovrà disciplinare, tra l'altro, l'impegno del concessionario a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie, garantisca il rispetto delle disposizioni relative agli standards minimi di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 (mq. 18 per ogni abitante o addetto equivalente insediabile) da destinare complessivamente a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi.

Le aree che hanno consistenza superiore a mq. 3.000 potranno essere articolate in sub comparti di intervento o potranno essere attuate per mezzo di un Piano Unitario di Intervento che dovrà contenere obbligatoriamente l'individuazione dei sub comparti eventuali e dimostrarne la conformità, la coerenza e la congruenza degli interventi previsti con le previsioni del PRG vigente, nonché la equa distribuzione delle risorse edificatorie, degli standards urbanistici, delle opere di urbanizzazione e degli oneri connessi. All'interno del comparto o dei sub comparti individuati dal Piano Unitario di Intervento il PRG si attua per intervento edilizio diretto con le modalità stabilite nel precedente comma.

art 40. Zona per edilizia scolastica (Zona F1)

E' destinata alla costruzione di asili nido, di scuole per l'infanzia, elementari e medie, palestre scolastiche e quant'altro strettamente connesso con detta attività, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,315
Ic	Indice di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 30% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno di tali aree, è prescritto il rispetto delle norme di cui al D.M. 18/12/1975. NB L'art. 12, L. 11 gennaio 1996, n. 23, ha disposto che, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge stessa, il decreto non trova più applicazione, salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 5 della suddetta legge.

art 41. Zona di interesse religioso, assistenziale e culturale (Zona F2)

Nel sottoambito di intervento denominato "Zona di interesse religioso, assistenziale e culturale" (Zona F2), il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.135
Io	Indice di occupazione del suolo	%	60
Ip	Indice di permeabilità	%	30
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml ml ml	5,00 10,00 20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	deve essere pari a ½ dell'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un minimo assoluto di ml 5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1,50 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

In tale Zona è prevista la realizzazione di edifici a prevalente uso religioso, socio-culturale, servizi di accoglienza e socio-assistenziali, biblioteche, centri di ricerca, case di cura, nonché asili, scuole, palestre e quant'altro strettamente connesso con l'attività scolastica, nel caso non siano sufficienti le aree a specifica destinazione.

La realizzazione degli interventi deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia per i diversi usi, ivi comprese quelle di cui alla L.R. n°29/1988. "Disciplina urbanistica dei servizi religiosi" e s.m.i. .

art 42. Zona per servizi di interesse generale (Zona F3)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona per servizi di interesse generale" (Zona F3) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0.315
Io	Indice di occupazione del suolo	%	60
Ip	Indice di permeabilità (*)	%	30
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento)	ml	5,00
	- fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento)	ml	10,00
	- lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

(*) ad esclusione dei distributori di carburante che deono invece garantire l'impermeabilità.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature ed impianti di servizio di interesse generale, compresi in quelli contemplati dal D.M. n°1444/68, impianti tecnologici, autorimesse di uso pubblico, distributori carburanti, eccetera.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Tralicci, serbatoi, cippi, torri, insegne e simili, purché a fine ornamentale ovvero connessi con le esigenze delle destinazioni d'uso, potranno essere realizzati senza limitazioni allo sviluppo verticale.

I distributori di carburanti devono essere realizzati nel pieno rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32, e della seguente raccomandazione: le opere, i depositi, i lavori e l'installazione di stazioni per la distribuzione dei carburanti, che interessano la sede delle strade provinciali e le loro pertinenze o nella zona di rispetto stradale o comunque in posizione da interessare la conservazione o la sicurezza della circolazione veicolare, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale di Chieti. Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel "Regolamento per il rilascio di concessioni relative alle occupazioni di suolo pubblico Provinciale" e s.m.i.

I distributori di carburanti potranno essere realizzati su tutto il territorio comunale in fregio alle strade di ogni tipo e classificazione.

Essi dovranno rispettare un distacco minimo dal nastro stradale di ml. 5,00.

Essi non dovranno rispettare il parametro relativo alla permeabilità dei suoli di cui all'art. 11 precedente ed essere dotati di idonei impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia.

art 43. Zona per impianti sportivi (Zona F4)

Nel sottoambito di intervento denominato “Zona per impianti sportivi” (Zona F4) è prevista la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di scala urbana o comprensoriale, parchi attrezzati, strutture di ristorazione al servizio degli stessi, sia di intervento pubblico che privato.

Per le costruzioni ammesse si applicano i seguenti parametri:

Io	Indice di occupazione del suolo	%	50
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	deve essere pari ad ½ dell'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un minimo assoluto di ml 5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	25% di Sf

art 44. Zona per verde pubblico (F5)

E' destinata a scopi ricreativi, giardini pubblici e parchi ed è, pertanto, inedificabile, con la sola esclusione della realizzazione dei manufatti e degli arredi che, di volume non superiore ai 100 mc, siano connessi ad un'ottimale fruizione degli spazi da attrezzare.

La piantumazione dovrà essere condotta nel rispetto delle specie vegetali autoctone e delle specie indicate nella L.R. n°15/1994.

Potranno, inoltre, essere previsti arredi, opere d'arte, eccetera, purché non in contrasto con il contesto paesaggistico.

art. 44.1 Verde di interesse naturalistico e di tutela ambientale (F5.1)

Ove prevista, è destinata all'elevazione della qualità ambientale ed a scopi ricreativi; è pertanto, inedificabile, con la sola esclusione della realizzazione degli arredi che siano connessi ad un'ottimale fruizione del verde.

In tali zone è vietato qualunque intervento di disboscamento e di trasformazione d'uso.

La piantumazione dovrà essere condotta nel rispetto delle specie vegetali autoctone e delle specie indicate nella L.R. n°15/1994.

Potranno, inoltre, essere previsti arredi fissi e mobili, opere d'arte, eccetera, purché non in contrasto con il contesto paesaggistico.

art. 44.2 Zona per verde privato (F5.2)

Ove prevista, è destinata all'elevazione della qualità degli insediamenti residenziali privati; è pertanto, inedificabile, con la sola esclusione della realizzazione degli arredi che siano connessi ad un'ottimale fruizione del verde.

La piantumazione dovrà essere condotta nel rispetto delle specie vegetali autoctone e delle specie indicate nella L.R. n°15/1994.

Potranno, inoltre, essere previsti arredi fissi e mobili, opere d'arte, eccetera, purché non in contrasto con il contesto paesaggistico.

art 45. Zona di rispetto (F6)

Il Piano individua e delimita con appositi segni grafici, riportati in legenda, le zone e le fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto, non sono zone di Piano, ma sono finalizzate alla tutela delle infrastrutture (strade, elettrodotti, ecc.), delle attrezzature di carattere generale (depuratori, cimitero, ecc.) e delle aree naturali da salvaguardare, cui sono associate. Le aree ricomprese in tali fasce appartengono alla destinazione urbanistica della zona ove esse ricadono.

Le zone di rispetto (F6.1) ove previste, sono "specificazioni" della zonizzazione principale all'interno della quale sono collocate. Individuano una "specializzazione qualificante", anche in termini di allineamento stradale, della destinazione di zona principale di cui non riducono la superficie fondiaria.

FASCIA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA

Nella "Fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua" è ammessa la sola realizzazione di opere per la sistemazione idrogeologica, per il restauro ambientale degli alvei fluviali e per la regimentazione dei corsi d'acqua. In tali ambiti, inoltre, sono consentiti impianti ed attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive e/o ricreative strettamente afferenti all'uso del corso d'acqua ma solo nelle aree aventi destinazione diversa da quella agricola.

L'edificazione è interdetta entro la fascia di ml 50 dal confine dell'area golenale o alluvionale.

La distanza dai fossi deve essere pari a ml 3,00.

Per quanto non previsto, si richiamano le norme vigenti in materia.

FASCIA DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE

La "Fascia di rispetto delle infrastrutture" è finalizzata al mantenimento, all'ampliamento, alla modifica e alla nuova realizzazione di infrastrutture.

FASCIA DI RISPETTO PER L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Ai sensi delle disposizioni emanate con delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, all. 4, p.to 1.2, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione.

Il Comune potrà acquisire i terreni ricadenti in detta fascia per piantumarli con tipi vegetali ci cui alla L.R. n°15/1994.

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade sono

disciplinate dalla normativa contenuta nel “Nuovo Codice della Strada” e nel “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada” e sono stabilite in relazione al tipo di strada classificato ai sensi dell’art. 2 del D.L. 30/04/1992, n°285, in base alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nell’aprire canali, fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi, siepi lateralmente alla strada, sono disciplinate dalla normativa contenuta nel “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada” e s.m.i. .

Nelle fasce di rispetto stradale, individuate ai sensi del D.Lgs. n°285/92 e del D.P.R. n°495/92, così come modificato ed integrato dal D.P.R. n°147/93, anche se non indicate graficamente nelle tavole del presente P.R.G., è vietata di norma l’edificazione, ma è consentita la costruzione, a titolo precario, di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, a seguito di apposita convenzione con l’Ente proprietario del terreno ed in coerenza della normativa vigente in materia e segnatamente del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32 “Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti”.

Gli impianti che interessano la sede delle strade provinciali e le loro pertinenze devono essere preventivamente autorizzati dall’Amministrazione Provinciale.

Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel “Regolamento per il rilascio di concessioni relative alle occupazioni di suolo pubblico provinciale” e s.m.i. .

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

La “Fascia di rispetto cimiteriale”, come delimitata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°93 del 09/06/1981, è destinata alle attrezzature cimiteriali e, nelle relative aree, sono consentite soltanto piccole costruzioni a carattere precario per la vendita di fiori, di lampade votive e di oggetti per il culto e le onoranze dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegni a rinnovare il chiosco o a rimuoverlo in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, a semplice richiesta dell’Amministrazione Comunale.

In tali zone ai sensi dell’art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. n°1265 del 27/07/1934, della Legge 17/10/1957, n°938, dell’art. 57 di D.P.R. n°285 del 10/09/1990 (Regolamento di Polizia Mortuaria) e dell’art. 28 della L. n°166 del 01/08/2002, è fatto divieto assoluto di costruire nuovi edifici.

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 10 agosto 2012, n. 41 “Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria” (Approvata dal Consiglio regionale con verbale n. 123/2 del 31 luglio 2012, pubblicata nel BUR 29 agosto 2012, n. 46 ed entrata in vigore il 30 agosto 2012), della DGR 310_18.5.2018_”Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria” – Case funerarie e di quanto comunicato dalla Provincia di Chieti con nota n. U.0010327.15-06-2021, avente ad oggetto: L.R. 41/2012 e D.G.R. 310/2018 - Compatibilità d’uso delle case per il commiato-case funerarie con le previsioni urbanistiche contemplate negli strumenti urbanistici generali. Criteri direttori, il Comune ha l’obbligo di individuare specifiche aree, da destinare a case funerarie e per il commiato all’interno dei propri strumenti urbanistici.

Con la richiamata legge 41/2012 la Regione Abruzzo ha disciplinato la materia individuando le modalità per la localizzazione e autorizzazione delle “strutture per il commiato e casa funeraria” prevedendo espressamente (articoli 36 e 37) che dette realizzazioni, debbano essere “collocate in idonee aree individuate dai Comuni negli strumenti urbanistici locali”.

Pertanto, sono state ritenute "idonee" le aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, così come definita dalle norme che precedono e individuata sul territorio dagli elaborati della zonizzazione. In tali aree, prioritariamente in prossimità dell'accesso principale al cimitero, potranno trovare collocazione le suddette "strutture per il commiato e casa funeraria".

FASCIA DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO

Le linee dell'alta tensione sono indicativamente riportate sulle tavole di Piano.

La loro esatta collocazione resta onere, cura e responsabilità degli interessati agli interventi edilizi da eseguire in loro prossimità.

I relativi corridoi al pari di quelli delle linee elettriche e degli impianti con tensione non superiore a 150 KV dovranno essere delimitati in sede di progettazione degli interventi edilizi sul territorio ed in prossimità delle suddette linee, facendo riferimento ai programmi di sviluppo delle reti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica.

Di tali corridoi (fasce di rispetto), a cura del tecnico incaricato, dovrà essere definito il dimensionamento dell'ampiezza anche al fine di perseguire gli obiettivi di qualità {3 micro tesla per il valore dell'induzione magnetica) per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettromagnetici ed elettrici da conseguirsi sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per le nuove linee e gli impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

Le fasce di rispetto da elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione, dovranno essere calcolate secondo il D.M. 29/05/2008 da parte degli Enti gestori e fornite su richiesta al Comune.

All'interno delle suddette fasce di rispetto, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza delle persone non inferiore a 4 ore, né aree adibite a giochi per l'infanzia (*L.R. n. 66/90, L.R. n. 11/99, L.R. n. 45/04, L. n. 36/2001, D.P.C.M. 08/07/2003 in materia di "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete {50 Hz) generati dagli elettrodotti*).

In sede attuativa dovrà tenersi conto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della Legge n°339/1986, dai DD.MM. del 21/03/1988, del 16/01/1991 e del 05/08/1998, per le zone interessate dal passaggio di elettrodotti.

La superficie vincolata può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria dei lotti di pertinenza.

FASCIA DI RISPETTO DEL FIUME ALENTO

Alla luce del combinato disposto del Decreto di perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N. ora S.I.R. Sito di Interesse Regionale) "Fiumi Saline e Alento" e della vigente normativa in tema di bonifica, gli interventi di movimento terre in un'area interna al perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale possono essere effettuati solo dopo che sia stata accertata la conformità dei suoli ai limiti di concentrazione massima ammissibile di cui alla normativa vigente, in funzione della specifica destinazione d'uso dell'area. Pertanto gli scavi in questione (e quindi gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia con opere di scavo, ...) possono essere effettuati solo a valle di una mirata attività di caratterizzazione dei suoli e della falda e, nel caso di ritrovamento di contaminazione, solo successivamente alle operazioni di bonifica.

art 45.1 Zona di rispetto all'interno delle zone a intervento indiretto (F6.1)

All'interno del territorio comunale sono previste delle aree da destinare a parcheggio pubblico integrato con il verde. Detti spazi possono essere interessati da opere di arredo urbano, sistemazioni plano-altimetriche, rettifiche perimetrali, miglioramenti funzionali generali e relativi alla migliore circolazione dei veicoli.

art 46. Zona a parcheggio pubblico (F7)

All'interno del territorio comunale sono previste delle aree da destinare a parcheggio pubblico. Detti spazi possono essere interessati da opere di arredo urbano, sistemazioni plano-altimetriche, rettifiche perimetrali, miglioramenti funzionali generali e relativi alla migliore circolazione dei veicoli.

Detti spazi dovranno essere obbligatoriamente alberati, compatibilmente alle esigenze funzionali legate alla circolazione dei veicoli, con specie vegetali autoctone o indicate nella L.R. n°15/1994.

A tali parcheggi pubblici vanno aggiunti i parcheggi ottenuti dal rispetto degli standard nelle aree sottoposte a strumento attuativo.

Nelle zone parcheggio poste a servizio delle attrezzature di carattere generale (impianti sportivi, cimitero, edilizia scolastica, ecc...), potranno, inoltre, essere previsti e realizzati arredi, opere d'arte, manufatti di volume non superiore a mc. 100 connessi ad un'ottimale fruizione degli spazi.

art 47. Viabilità esistente

Il sottoambito di intervento destinato alla "Viabilità esistente" è riservato esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale dell'infrastruttura esistente, implicando tutte le prescrizioni di cui al D.Lgs. n°285/92 ed al D.P.R. n°495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. n°147/93.

art 48. Viabilità di progetto

Il sottoambito di intervento destinato alla "Viabilità di progetto" è riservato esclusivamente alla realizzazione delle nuove strade di Piano, in attesa della quale le aree interessate sono inedificabili.

art 49. Adeguamento della viabilità esistente

Il sottoambito di intervento destinato all'"Adeguamento della viabilità esistente" è riservato esclusivamente all'allargamento e al potenziamento delle sedi stradali esistenti.

Ai fini della realizzazione delle nuove costruzioni e delle recinzioni prospicienti strade da adeguare, si applica il principio seguente: si ipotizza per la strada una larghezza complessiva post-adequamento pari a quella prevista per strade della medesima tipologia dal Nuovo Codice della Strada. Si prevede quindi, un adeguamento in asse rispetto all'attuale asse viario e si misura la distanza dal nuovo ipotetico confine stradale.

TITOLO III.TITOLO III – DISPOSIZIONI VARIE

art 50. Costruzione sulla linea di confine

CONFINI DI PROPRIETA'

È consentita anche la costruzione sulla linea di confine di proprietà se è intercorso accordo tra i proprietari confinanti oppure se preesiste parete a confine.

CONFINE URBANISTICO

La costruzione sulla linea di confine urbanistico è consentita solo se la linea separa:

una Zona A da una Zona B;

una Zona B da una Zona E.

art 51. Utilizzazione di area contigua

In tutte le aree aventi stessa destinazione urbanistica, nel caso in cui la superficie sia insufficiente in relazione alla volumetria progettata, è consentita l'utilizzazione di un'area contigua, anche se di un'altra Ditta, da asservire a favore della costruzione progettata sempre che detta area abbia la medesima destinazione urbanistica e che lo strumento urbanistico non subordini il rilascio del Permesso di Costruire ad un determinato Piano di Lottizzazione (cfr. Cassaz. – Sez. II – 29/06/1991, n°4245; Cons. Di Stato – Sez. V – 1985, n°147).

In questo caso occorre, oltre la comprovata autorizzazione del confinante, l'impegno del cedente alla rinuncia ad utilizzare per sé la cubatura che compete alla superficie ceduta ed impedire una sua successiva utilizzazione edificatoria.

L'asservimento dell'area contigua avente stessa destinazione urbanistica, ovvero la cessione del diritto all'edificazione, deve avvenire per atto pubblico registrato e trascritto col quale l'interessato consegue il titolo reale di godimento del bene e la condizione per richiedere i titoli abilitativi.

Ai fini della determinazione della volumetria edificabile, nelle zone diverse da quelle agricole non è consentito l'asservimento di un'area ad un'altra, ove difetti il requisito di continuità dei due terreni.

art 52. Parcheggi privati

Ai sensi dell'art. 18 della Legge n°765/67 o dell'art. 41 sexies della Legge n°1150/42, modificato dal comma 2° dell'articolo 2 della legge 24/03/1989, n°122, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione, salvo prescrizioni più restrittive fissate per le varie zone omogenee dal P.R.G.

Nel caso di edifici esistenti all'interno della Zona residenziale di completamento B, ai sensi dell'art. 9 della Legge n°122/89 ed ai fini del raggiungimento degli standards, si possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga allo strumento urbanistico ed al Regolamento Edilizio, fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

- > Per gli edifici ad uso commerciale, ai sensi della **L.R. 31 luglio 2018, n. 23 (Testo unico in materia di commercio)**, la superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura – carico e scarico merci, personale, eccetera – e quelli di destinazione pubblica) dovrà essere determinata nel seguente modo:
 - > eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie;
 - > 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1.001 a 1.500 mq;
 - > 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml 2,50x5,00 ciascuno per veicoli a 4 ruote) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi di pertinenza devono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire.

Nel rispetto della Legge n°122/1989 possono essere realizzati parcheggi coperti nel sottosuolo o in manufatti posti nel sottosuolo, sotto l'originario piano di campagna, a servizio dei fabbricati esistenti, in modo da configurarsi completamente interrati. In tal caso è comunque consentita la realizzazione di accessi dall'esterno.

art 53. Norme particolari

CONTINUITA' DEL FONDO IN ZONA E

Nell'ambito delle Zone Agricole, la viabilità pubblica non interrompe la continuità del fondo ai fini della determinazione dell'unità aziendale.

EDIFICI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano che ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, sono consentiti ampliamenti e/o sopraelevazioni sul lato opposto a quello prospiciente la strada, purché gli stessi non espongano direttamente il fronte alla viabilità pubblica.

Sono altresì consentite sopraelevazioni purché le stesse non riducano la distanza esistente dalla strada e solo alle seguenti condizioni:

- 1) la fascia di rispetto non sia quella autostradale, nel cui caso valgono le istanze minime del C.d.S.;
- 2) nel caso di edifici insediati in rettilineo senza intersezioni, curve o singolarità planivolumetriche, le sopraelevazioni possono spingersi fino ad una distanza dalla strada di metri 5, ovvero fino ad una distanza pari alla metà della larghezza della strada se tale larghezza è superiore a ml 10,00;
- 3) nel caso di edifici su intersezione stradale, il limite massimo di cui al p.to 2 è incrementato sino al triangolo di cui all'art. 5 del D.M. 01/04/1968, n°1444, ma con distacchi limitati ad una sola lunghezza;
- 4) nel caso di edifici in corrispondenza di curve, dossi, disuniformità planivolumetriche, fermi restando i minimi di cui al precedente punto 2, gli interventi sono soggetti a parere preventivo dell'Ente proprietario della strada.

EDIFICI ESISTENTI ALL'INTERNO DI ZONE DI ESPANSIONE O ZONE F

Per i fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle zone di espansione C1 e C2 o delle zone F1, F2, F3, F4, F5 e F7 (escluse le zone di rispetto F6), sono individuate le aree di pertinenza dei singoli fabbricati esistenti, applicando gli stessi indici e parametri previsti per le zone di completamento residenziali. Saranno in ogni caso salvaguardate le aree già regolarmente sistemate a viabilità, piazzali, parcheggi, recinzioni, eccetera.

art 54. Disciplina per il recupero delle "Case di terra"

Il P.R.G. individua, nella TAV. 09 - "Vincoli operanti sul territorio", le case di terra cruda presenti sul proprio territorio quali beni culturali primari rispettando quanto indicato nella L.R. n°17/97 "Disposizioni per il recupero e la valorizzazione delle capanne a tholos e silos e delle case di terra cruda", in particolare in riferimento all'art. 1, secondo comma.

La normativa di riferimento per i manufatti in terra cruda è quella relativa alle zone omogenee in cui ricadono; laddove essa sia in contrasto con le prescrizioni del presente articolo, queste ultime hanno prevalenza sulle indicazioni della zona omogenea.

La destinazione d'uso delle "case di terra", indipendentemente dalle norme di Piano, è sempre da considerarsi: residenziale, turistico-ricettiva, culturale, agricola, artigianale e commerciale.

Gli interventi di recupero dovranno essere condotti secondo le metodologie e le tecniche di lavorazione indicate nel manuale delle buone pratiche per il recupero ricompreso nello studio sulle case di terra depositato presso il Centro di Documentazione di Casalıncontrada.

È fatto divieto, inoltre, di demolire tutti i fabbricati individuati sulle tavole del P.R.E. e/o eventualmente esistenti ma non individuati. Per quelli collabenti o che costituiscono pericolo per la pubblica e privata incolumità occorre verificare prioritariamente la loro messa in sicurezza e la possibilità del loro recupero mediante interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, secondo le specifiche indicazioni che seguono.

Sempre ai fini del loro recupero e della loro conservazione, quali esempi di tecniche e metodiche costruttive con l'uso della terra cruda per la formazione dei "massoni" e dei "mattoni", agli edifici in terra cruda si applicano tutte le disposizioni che regolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelle premianti in vigore; segnatamente le disposizioni dell'art. 3 del DPR 380/2001, nel testo in vigore modificato con Legge 120/2020, e quelle della L.R. 49/2012. I materiali da impiegarsi saranno: terra, mattoni cotti, pietra, legno, intonaci in terra o calce e copertura in coppi.

Sono perciò espressamente consentiti (indicativamente, ma non esaustivamente):

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) gli interventi di restauro e di risanamento igienico-edilizio;
- 3) gli interventi di ristrutturazione, come ridefiniti dall'art. 3 del DPR 380/2001 citato, ivi comprendendo anche il trasferimento dei volumi originari da sottoporre a ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, nelle zone E4 - Agricole periurbane;
- 4) gli interventi di ampliamento.

Gli edifici esistenti eventualmente interessati dagli interventi di cui al comma precedente potranno conservare il distacco attuale dalle strade.

In ogni tipo di intervento dovranno essere rispettate le norme per il miglioramento del comportamento termico e sismico dell'edificio.

Gli interventi e manufatti riportati nell'apposito elenco (INTERVENTI E MANUFATTI NON ASSOGGETTABILI ALLA NORMATIVA SISMICA DI CUI ALLA L. 64/1974 E S.M.I - Tabella B, sez. B2: "INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI - 1. *Interventi su strutture speciali a valenza storico culturale tipiche abruzzesi: trabocchi, tholos e case in terra; ...omissis*) non sono soggetti alle procedure di cui alla L.R. 28/2011 e Regolamenti attuativi, qualora, a parere del progettista, non costituiscono rischio per la pubblica incolumità.

Sono altresì soggette al deposito ai sensi della legge 1086/1971 a meno che, a parere del progettista, non assolvano a funzioni di limitata importanza ai fini statici.

Nei casi di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, anche con trasferimento dei volumi originari, è consentita la sostituzione della struttura portante esistente, purché le pareti perimetrali vengano realizzate con materiali tecnologicamente analoghi a quelli originari e con tecniche proprie delle murature in mattoni (o anche "massoni") di terra cruda, fatti a mano o a macchina.

Nell'ottica del recupero e della valorizzazione di tali manufatti i materiali da impiegarsi saranno: terra, mattoni in terra cruda o cotti, pietra, legno, intonaci in terra o calce e copertura in coppi.

Qualora l'edificio abbia subito nel tempo manomissioni e cambiamenti per i quali non sia possibile, in alcun modo, risalire all'impianto originario ed evidenziarlo, è data possibilità ai proprietari, nel presentare il progetto di ristrutturazione, di utilizzare il bene, con riferimento a norme precise, sia per la ristrutturazione senza demolizione, sia per i necessari adeguamenti dei servizi igienici e per il ripristino delle murature in terra cruda. Nei casi in cui il recupero di parti del fabbricato non fosse possibile, si potrà intervenire con demolizioni parziali e ricostruzioni previste dalle vigenti normative con l'uso di materiali compatibili. Inoltre, nel caso in cui sia possibile alcun intervento di recupero ed i proprietari chiedano il consenso all'abbattimento, questo potrà essere concesso e l'eventuale nuova costruzione ricadrà nelle norme del Regolamento Edilizio e del P.R.G. in merito alla destinazione urbanistica ed agli indici di fabbricabilità definiti per la zona interessata.

Le cubature e le superfici degli edifici, individuati dal censimento provinciale, al fine di incentivarne il recupero, non vanno computate nel calcolo dei parametri edilizi ammissibili dalle norme di piano, in ossequio del disposto di cui alla lettera r) dell'art. 9 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore.

Qualora si presenti il caso di costruzioni non individuate dal censimento, si procederà alla compilazione di una scheda anagrafica da parte di un professionista incaricato dal richiedente e sarà sottoposto all'esame del settore tecnico comunale.

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti di costruzioni esistenti che ricadono nelle aree di pertinenza delle case di terra cruda censite, dovrà essere valutato l'impatto ambientale che tali costruzioni potrebbero arrecare sia alle case che al loro contesto.

art 55. Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili

Al fine di una migliore sostenibilità degli interventi proposti nell'ambito dei diversi usi previsti dal Piano (produttivo, residenziale, commerciale, ...), devono essere applicate le vigenti norme in materia ai fini dell'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

art 56. Norme di rinvio

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme, si rinvia ai Regolamenti Comunali e, in particolare, al Regolamento Edilizio nonché alla normativa statale e regionale vigente in materia.

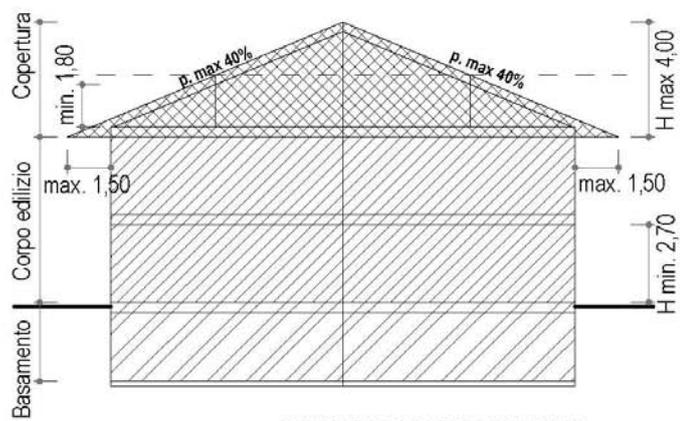
art 57. Disposizioni transitorie

Dalla data di adozione del presente strumento urbanistico fino a quella della sua entrata in vigore, valgono le misure di salvaguardia di cui agli articoli 57÷59 della Legge Regionale n°18/83 nel testo in vigore.

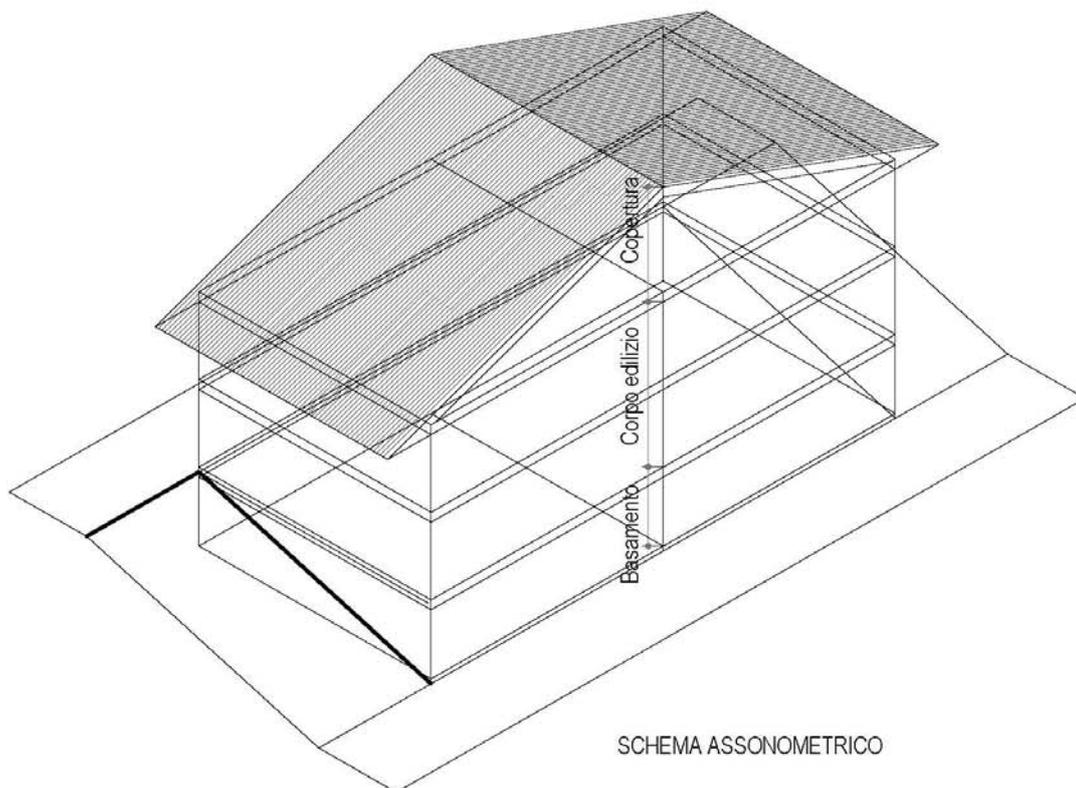
Gli interventi comunque assentiti in base al precedente regime urbanistico possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme. Nell'ambito di tali interventi è ammessa la modifica in corso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**APPENDICE 1:
SCHEMI INDICATIVI, ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI**

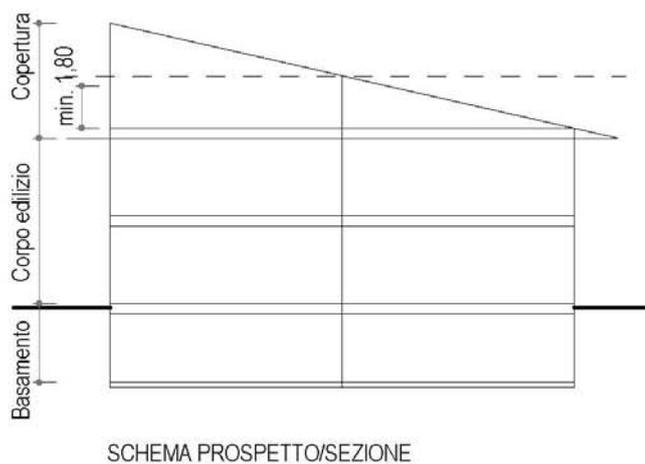
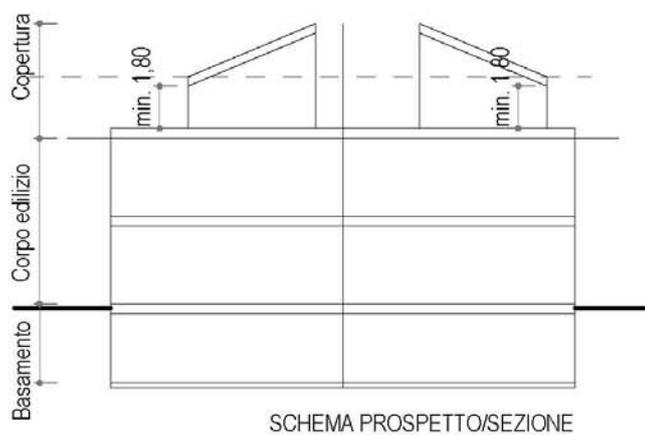


SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

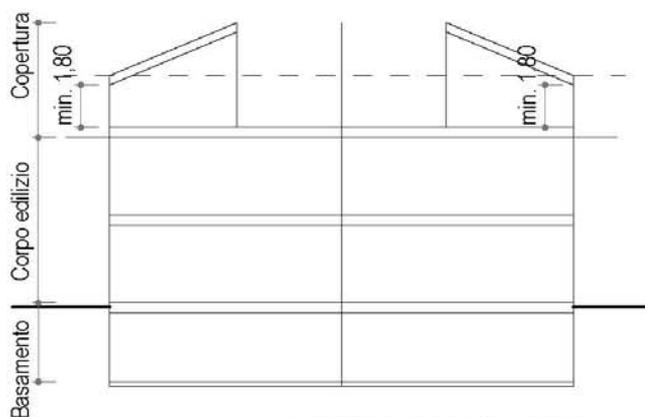


SCHEMA ASSONOMETRICO

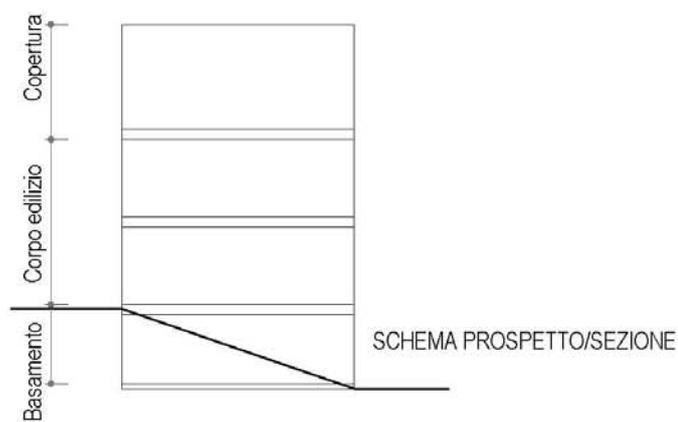
POSSIBILI CONFIGURAZIONI (GLI ESEMPI NON SONO ESAUSTIVI)



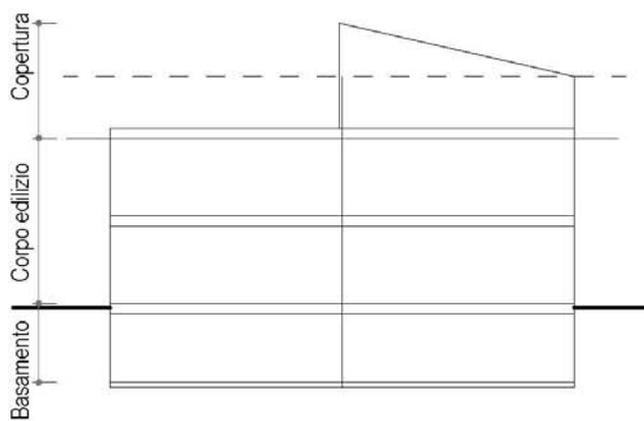
POSSIBILI CONFIGURAZIONI (GLI ESEMPI NON SONO ESAUSTIVI)



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**APPENDICE 2:
SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO**

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO DI denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

SUB AREA XX (località "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", S.C.) DEL PRG VIGENTE

SCHEMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO/PARTICOLAREGGIATO/DIRETTA CONVENZIONATA DELLE ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

L'anno 2014, addì del mese di (../.../.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante
.....
segretario comunale del Comune di Torrevecchia Teatina (CH), competente ai sensi dell'articolo 17, comma
68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127, presso la residenza Municipale

si sono costituiti i Signori:

1), nato/a a (.....) il, codice fiscale
....., residente a (.....), in via, n.,
e, in qualità di proprietario/i dei terreni siti alla località
".....", nel Comune censuario e amministrativo di Torrevecchia Teatina (provincia di
Chieti), distinti in catasto al foglio n....., particelle:

n. di mq;
n. di mq;
n. di mq;
n. di mq;

per una superficie complessiva di mq (metriquadri);

2), nato/a a (.....) il, codice fiscale
....., residente a (.....), in via, n.,
e, in qualità di proprietario/i dei terreni siti alla località
".....", nel Comune censuario e amministrativo di Torrevecchia Teatina (provincia di
Chieti), distinti in catasto al foglio n....., particelle:

n. di mq;
n. di mq;
n. di mq;
n. di mq;

per una superficie complessiva di mq (metriquadri);

nel seguito del presente atto tutti denominati semplicemente "attuatori", da una parte;

3), nato a (.....) il, domiciliato per la
carica presso la Casa Municipale, in qualità di del Comune di
Torrevecchia Teatina, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx – Partita IVA xxxxxxxxxxxxxxxxx, che qui
interviene non in proprio, ma in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 103, del Decreto
Legislativo n. 267 del 18.08.2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune",
dall'altra parte,

I componenti, della cui identità personale e qualifica io Segretario Comunale sono certo, rinunciano
concordemente e con il mio consenso, ai sensi di legge, all'assistenza di testimoni,

PREMESSO

- A) che le aree di cui alla presente convenzione, ricadono nella sub area xx (località "xxxxxxxxxxx", S.C. di c.da) del P.R.G. vigente, nel quale lo stesso Piano si attua direttamente, nel rispetto dell'omonimo Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, interno al P.R.G. suddetto, con la preventiva sottoscrizione della presente convenzione attuativa, che regola i rapporti patrimoniali e le obbligazioni assunte tra Attuatore e Comune;
- B) che le suddette aree, aventi superficie fondiaria totale pari a mq, sono classificate nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, come sub area A/B/D/C/F/E e disciplinate col seguente:
Art.
Omissis
- C) che sull'area gravano/non gravano i vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o di altra natura previsti da leggi speciali che tuttavia, per effetto dell'esecutività del Piano Regolatore vigente, non ostano l'attuazione delle previsioni del citato PRG e, quindi, del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione per quanto gli interventi edilizi possano anche essere subordinati ad autorizzazioni di altre amministrazioni o istituzioni competenti sul territorio in questione;
- D) che gli attuatori hanno proposto all'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti del disposto del suddetto art..... delle N.T.A., nel testo in vigore, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. e dello specifico Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione di "xxxxxxxxxxx", mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei progetti esecutivi redatti da, con domicilio in (.....), via
- E) che l'Ufficio Tecnico Comunale, in data, ha espresso parere favorevole sugli interventi edilizi previsti sull'area del soggetto attuatore;
- F) che i sopraindicati intervenuti proprietari attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza alcuna riserva gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- G) che le reti esistenti saranno adeguate, ove necessario, a cura e spese dall'Attuatore in tempo utile ed in modo da garantire la perfetta funzionalità dell'intervento e agibilità degli edifici;
- H) che, più generalmente, in conseguenza della stipula della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale di Torrevecchia Teatina non dovrà sostenere alcuna spesa ed alcun onere - di qualsiasi natura ed entità - e dovrà solo svolgere gli atti amministrativi necessari a consentire l'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero cui essa si riferisce;
- I) che, in sede di stipula della presente convenzione, saranno consentite solo integrazioni della stessa finalizzate al rispetto di norme, prescrizioni e condizioni intervenute dopo la sua approvazione e solo nel caso che le stesse integrazioni siano coerenti con le previsioni del Piano Regolatore Generale e del Piano di Recupero cui si riferisce e siano tali da non produrre oneri o spese a carico dell'Amministrazione Comunale;

Tutto ciò premesso è considerato parte integrante e sostanziale del presente atto.

VISTI

- A) La domanda in data con cui i soggetti attuatori hanno chiesto il permesso di costruire per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e per l'esecuzione degli interventi edilizi soprarichiamati;
- B) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 23 della legge regionale 27 Aprile 1995 n. 70.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Gli attuatori si impegnano ad assumere, come in effetti assumono, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. Gli attuatori, al fine di permettere l'esecuzione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione e qualora ne ricorressero i presupposti, si impegnano a permutare parte delle loro proprietà, quella relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come indicato nelle tavole del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione. Tutte le spese derivanti saranno ripartite proporzionalmente alle superfici permutate tra gli attuatori.
3. Il comune si obbliga a realizzare le opere di propria competenza nel rispetto di quanto stabilito nella presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Gli attuatori sono obbligati per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, dovranno essere trasferiti e si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa, o i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo abbia/abbiano prestato a sua/loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo sono essenziali e decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Gli attuatori si impegnano come si obbligano a realizzare le strade, i parcheggi e le aree di uso pubblico previste dal Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, nonché i relativi impianti a rete dalla rete comunale esistente e fino agli allacci individuati nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav. n. del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione).
La strada di piano ed i relativi impianti a rete, come sopra descritti, dovranno essere realizzati entro i seguenti termini dalla data della stipula della presente convenzione:
 - a) la realizzazione delle opere di sbancamento entro dodici mesi;
 - b) la realizzazione delle reti e della massicciata stradale entro dodici mesi;
 - c) il completamento e la perfetta funzionalità delle opere entro tre mesi dalla data di deposito della domanda di rilascio dell'ultimo permesso di costruire.A tal fine gli attuatori si impegnano a cedere le aree di loro esclusiva proprietà ricadenti all'interno degli ingombri delle opere da realizzare, il cui valore sarà scomputato dalle somme dovute a titolo di oneri di cui all'articolo 3 della Legge 10/1977, da versare al Comune. Nel caso in cui le somme da scomputare risultino negative, le aree stesse saranno cedute gratuitamente al Comune sin dalla firma della presente ed indennizzate nel solo caso che l'Amministrazione Comunale usufruisca di contributi in conto capitale: comunitari, statali, regionali o, di qualsiasi altra provenienza, finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in cui sia riconosciuta la spesa per l'acquisizione delle aree.
3. In ogni caso le opere relative alle strade di piano ed agli impianti a rete dovranno essere realizzate dagli attuatori in anticipo rispetto ai tempi di esecuzione delle opere private e, pertanto, anche ove non siano stati erogati i finanziamenti richiesti, le somme incassate in ragione del rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere integralmente finalizzate all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione.

Gli attuatori si impegnano, in ogni caso, a garantire in ogni momento l'accesso alle aree interessate dall'intervento, al fine dell'esecuzione delle opere e delle verifiche e/o alta sorveglianza a cura del Comune.

4. Gli attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo quattro e ad iniziarle contestualmente all'inizio dei lavori dei permessi di costruire, almeno per il tratto a servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso medesimo, ed a ultimarli in anticipo di almeno tre mesi sulla richiesta di agibilità, dandone comunicazione al Comune contestualmente alla loro ultimazione, in modo da consentire in tempo utile lo svolgimento delle verifiche e dei collaudi di competenza comunale.

5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di tre mesi dalla data di deposito della domanda di rilascio dell'ultimo permesso di costruire.

6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse ed essere ultimate nei termini espressi nel precedente comma 5.

6. La cessione gratuita della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nelle tavole del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione di ".....", dovrà avvenire su richiesta del comune dopo l'ultimazione delle opere e comunque non oltre dodici mesi dalla stessa ultimazione.

7. Tali aree saranno cedute in proporzione alla superficie fondiaria di ciascuna ditta e saranno individuate nelle tavole del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione

9. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dodici mesi dalla data del permesso di agibilità dell'ultimo edificio.

11. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

12. Gli attuatori, con la firma della presente convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro conto il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dagli attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro e non oltre dodici mesi dalla stipula della presente convenzione.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, nonché tutte le altre spese tecniche relative o comunque connesse e derivanti dalla stipula della presente convenzione sono a carico degli Attuatori che con ciò ne assumono espressamente l'onere e l'obbligo.

3. Verificandosi l'attuazione del progetto edilizio - urbanistico in tempi e fasi successivi, la costruzione di opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico e la loro agibilità.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione e del progetto esecutivo delle stesse opere, localizzate all'interno delle aree interessate dall'intervento e di seguito descritte:

- a. strade veicolari previste nel Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione complete di piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi;
- b. percorsi pedonali e marciapiedi;
- c. spazi di sosta e di parcheggio;
- d. fognature per acque nere, complete di autonoma idonea raccolta finale (depuratore, fossa biologica o a tenuta nel rispetto del Regolamento Comunale d'Igiene), da depurare o smaltire con tempi e modi previsti dalle disposizioni vigenti in materia;
- e. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali, con idoneo recapito in fossi naturali o reticolo idrografico superficiale;
- f. allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente e/o da realizzare;
- g. rete idrica per l'acqua potabile;
- h. rete di pubblica illuminazione;
- i. rete metanifera;
- j. rete telefonica;
- k. rete di irrigazione;
- l. rete antincendio.

2. Gli attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione del collegamento delle opere di urbanizzazione primaria, realizzate all'interno delle aree interessate dall'intervento, agli impianti a rete esistenti, in modi e tempo utile a consentirne l'agibilità degli edifici da realizzare e dichiarano che gli impianti a rete realizzati e realizzandi a servizio dell'area sono già progettati e predisposti, ovvero lo saranno nei termini utili e coerenti con le statuizioni della presente convenzione, per l'assorbimento dei carichi conseguenti alla realizzazione degli interventi edilizi e delle opere previste dalla presente convenzione.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, di norma, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. Il valore delle opere sarà scomputato dalle somme dovute a titolo di oneri di cui all'articolo 3 della Legge 10/77, così come introdotto nel D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'edilizia".

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, e di seguito descritte:

- verde pubblico attrezzato;
- altro (indicare...).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica e dalle altre assunte con la presente convenzione, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal Planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di agibilità del medesimo.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 le aree a standards che competono al Piano di Recupero e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

Superficie Fondiaria	mq
IF	mc/mq
Volume edificabile	mc
Abitanti teorici	n.
Superficie Lottizzata	mq
Aree a standards	mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione ".....", all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie non inferiore al 10% della Superficie territoriale e netta di mq

3. Il valore delle aree oggetto di cessione gratuita, ai fini di cui al successivo articolo dieci sono convenzionalmente stabiliti in euro (...../00) al metro quadrato.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, gli attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. in data, a prima richiesta e nelle forme precisate nel successivo comma 4, emessa da per Euro con scadenza incondizionata fino al

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, proporzionalmente all'avanzamento dei lavori delle stesse opere, su richiesta degli attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle medesime sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso gli attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione gli attuatori possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire in conformità al vigente Piano Regolatore Generale, nonché al Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione del ".....", con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, così come modificato dal D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'edilizia", con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Per i permessi di costruire rilasciati prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 9, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per i permessi singoli con deliberazione comunale, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e con la cessione gratuita delle aree.

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo, del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'edilizia", è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al Regolamento Edilizio vigente e, in particolare, alle norme di attuazione del P.R.G. e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.d.R., sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione di cui all'articolo 3 comma 9 della presente convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12 - COLLAUDO DEGLI INTERVENTI

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attuatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

4. Le opere di urbanizzazione e gli allacci della zona ai pubblici servizi di cui al precedente articolo 3 dovranno essere eseguite secondo i progetti autorizzati dal Responsabile dell'U.T.C. o da un tecnico all'uopo delegato e approvati dagli organi competenti nelle forme di legge, sotto la sorveglianza del Responsabile dell'U.T.C. o di un tecnico all'uopo delegato che ne curerà il collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli attuatori sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui al precedente articolo 12, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 12, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 33 % degli spazi edificabili assegnati. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti gli attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 90 % della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti o conseguenti la stipula della presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, di qualsiasi natura ed entità, sono a carico esclusivo degli attuatori, proporzionalmente alle superfici fondiarie, che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, per la parte che si conviene allegata alla presente, è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione;
- f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
- g) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune.

2. Il Comune fa presente che deve essere garantito il rispetto del disposto dei punti e) e seguenti dell'articolo n.23 del Testo coordinato L.U.R. e successive modifiche e integrazioni.

2. Il progetto di Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e gli attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), oltre a tutti gli altri elaborati che costituiscono gli elementi del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione di “.....”, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Gli attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Esecutivo.

Letto, confermato e sottoscritto, _____

Gli Attuatori

per il Comune

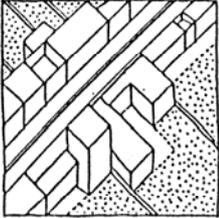
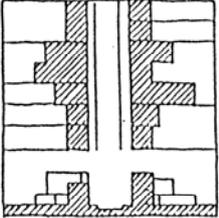
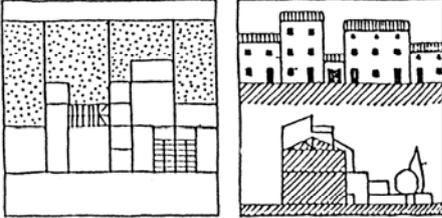
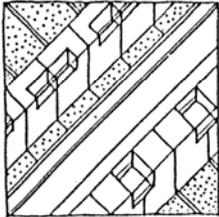
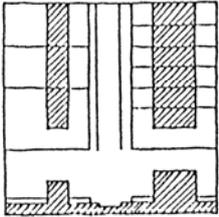
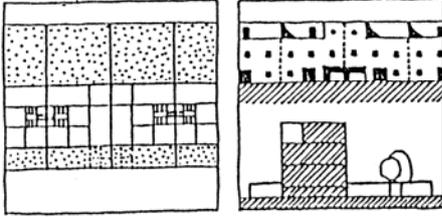
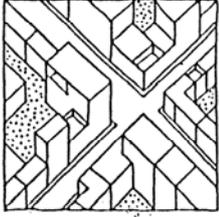
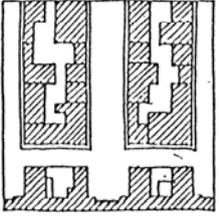
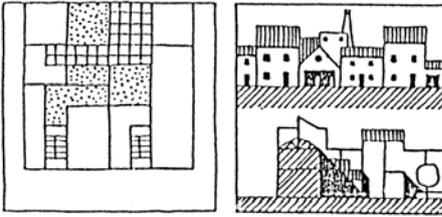
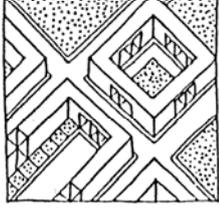
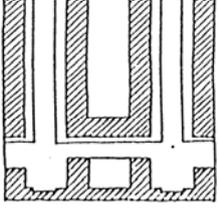
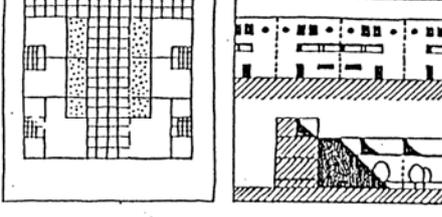
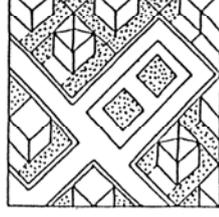
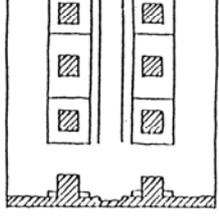
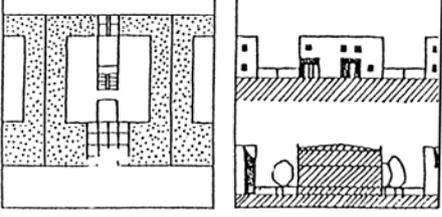
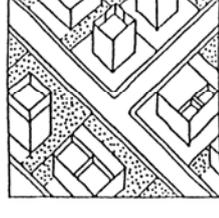
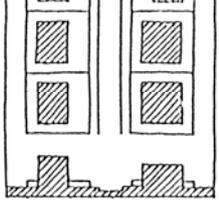
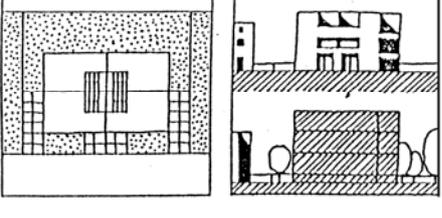
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPENDICE 3:

ABACHI

(dei Tipi Edilizi e dei Tipi Stradali)

I. Abaco dei tipi residenziali

1	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO
EDILIZIA A SCHIERA DI BORGO			
CASE A SCHIERA			
2	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO
EDILIZIA AGGREGATA			
EDILIZIA A CORTE			
3	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO
CASE ISOLATE VILLE - VILLINI			
CASE ISOLATE PALAZZINE			

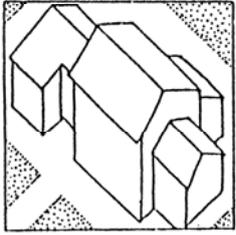
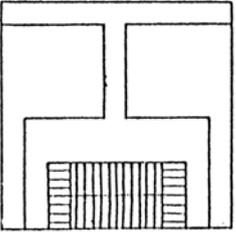
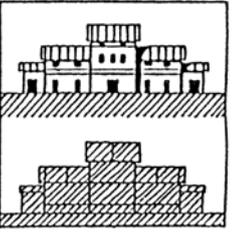
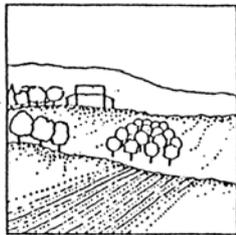
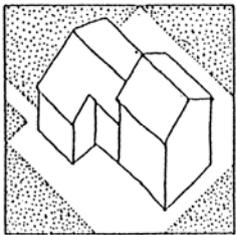
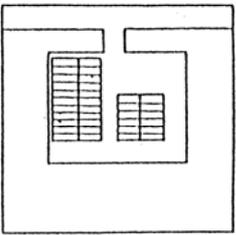
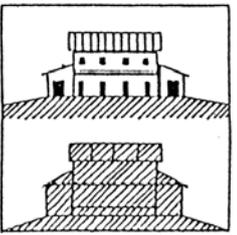
4	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO
EDILIZIA CONDOMINIALE			

5	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO
A			
B			

II.Abaco dei tipi industriali e artigianali

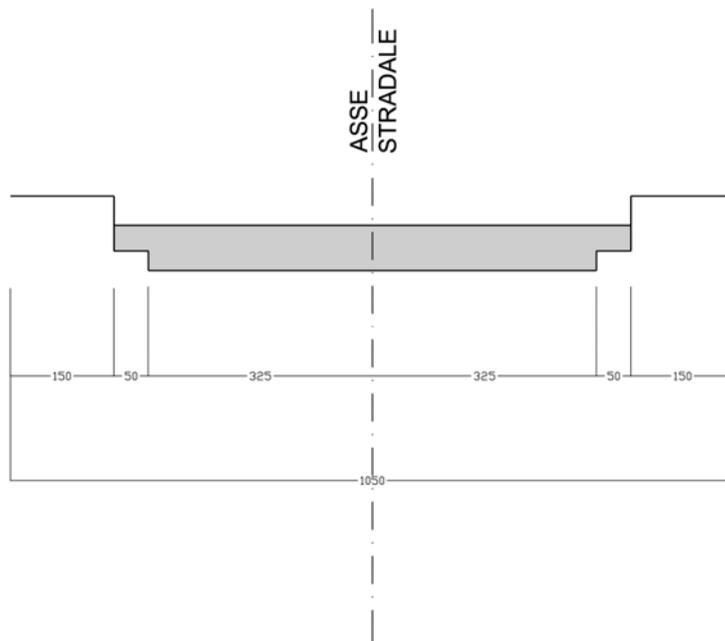
1	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO	
A CAPANNONI				
2	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO	
A CAPANNONI CON CASA ANNESSA				
3	SCHEMI VOLUMETRICI E PLANIMETRICI	SCHEMI INTERNI	SCHEMI DI ALZATO	
A CAPANNONI CON CASA ISOLATA				

III.Abaco dei tipi rurali

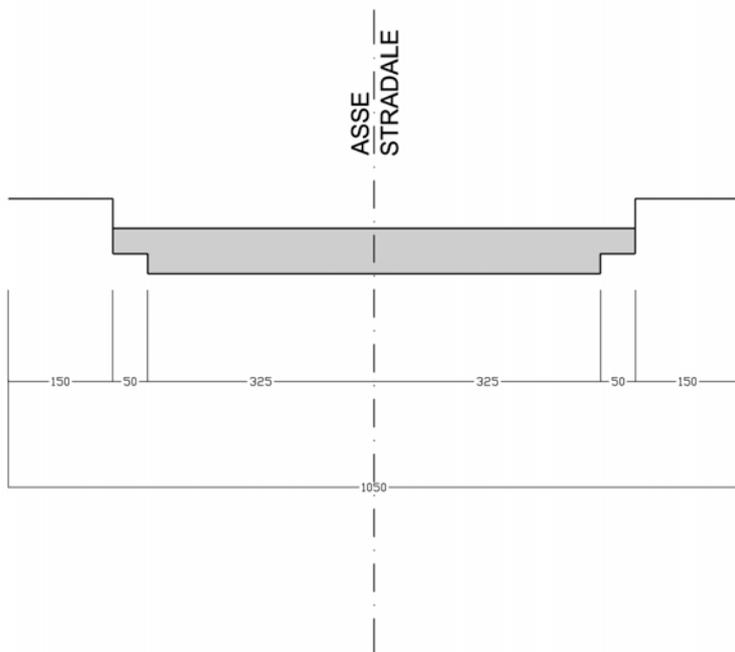
1		SCHEMA VOLUMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	SCHEMI DI ALZATO
CASE RURALI DI PIANURA				
2		SCHEMA VOLUMETRICO	SCHEMA PLANOMETRICO	SCHEMA DI ALZATO
CASE RURALI DI COLLINA				

IV.Abaco dei tipi stradali

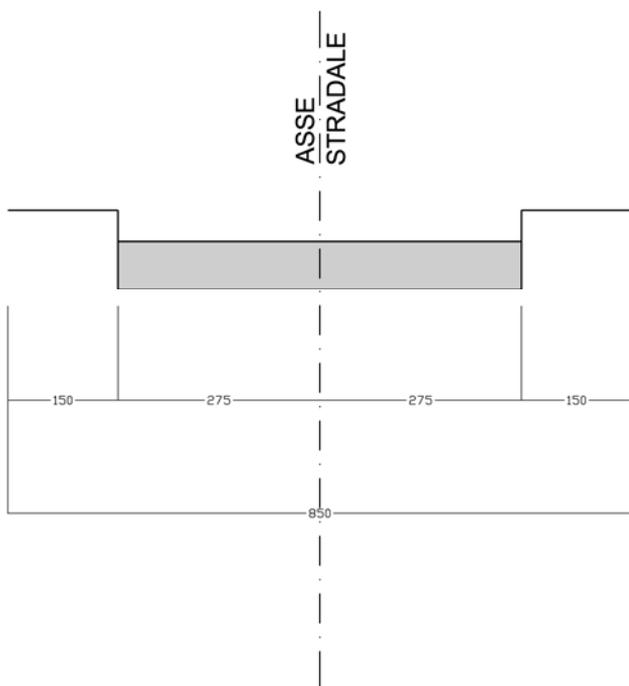
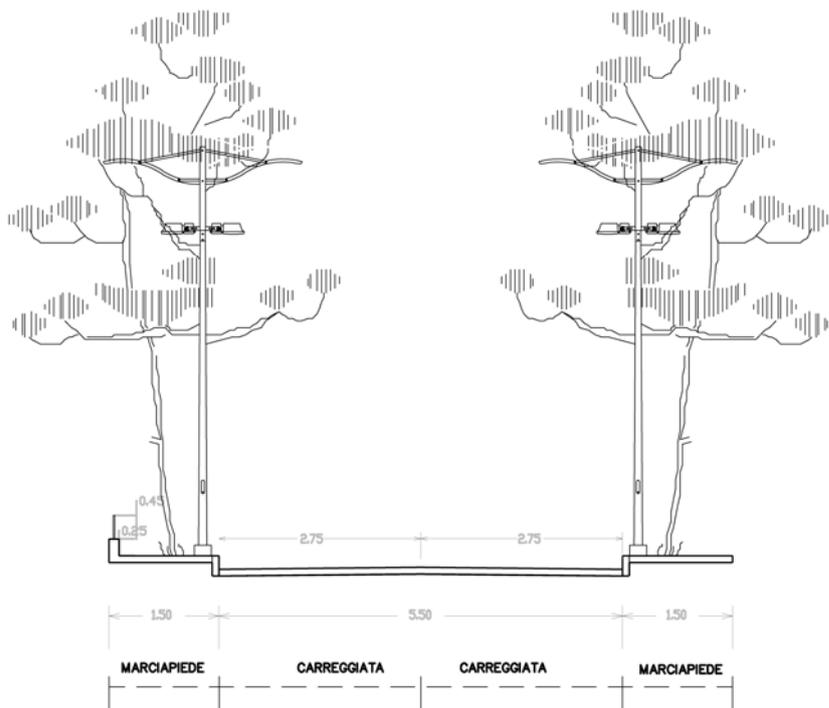
CATEGORIA "C" – STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA



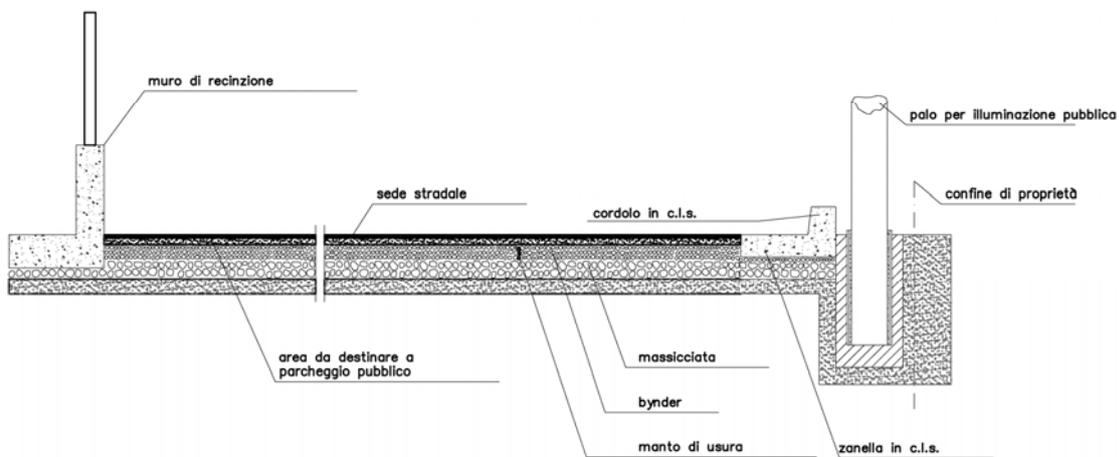
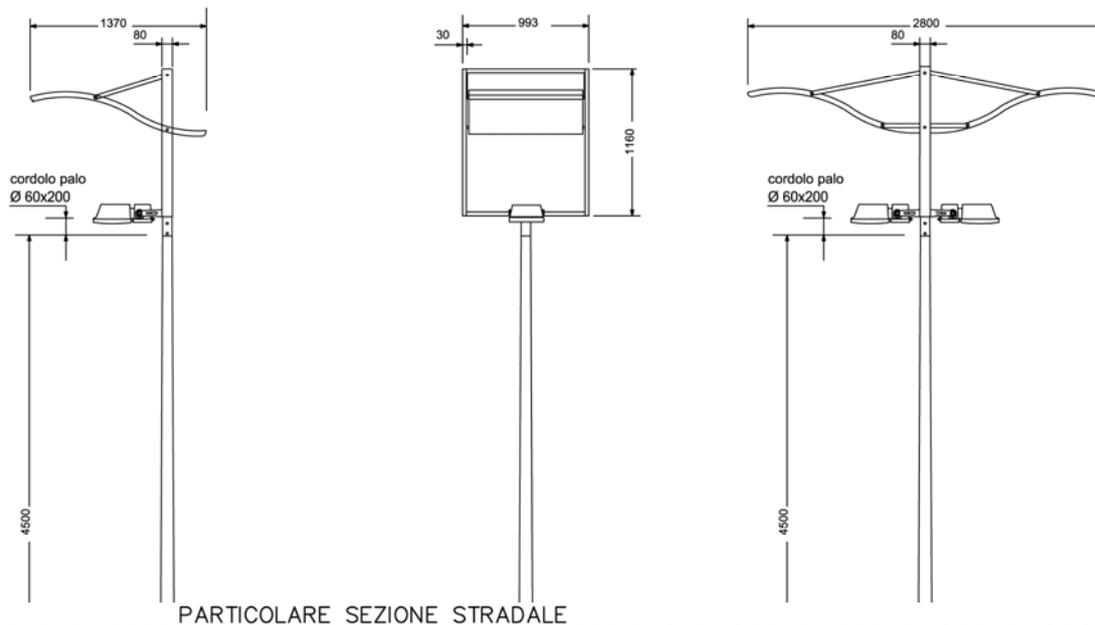
CATEGORIA "F1" – STRADA LOCALE EXTRAURBANA



CATEGORIA "F2" – STRADA LOCALE IN AMBITO URBANO



ILLUMINAZIONE PUBBLICA



COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE 2020

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA N.1 DEL 11.9.2020 E
PUBBLICATA SUL B.U.R.A. N. 39 DEL 7.10.2020

ESAME DELLE OSSERVAZIONI RELAZIONE

Progetto:
Arch. Antonino Di Federico

MARZO 2022

PREMESSA GENERALE

Le aree interessate dalle osservazioni presentate sono individuate con polilinee di colore blu nella tavola della zonizzazione P.1.1 – Azzonamento intero territorio comunale allegata alla presente Relazione. Essa riporta, al pari delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano, anche le modifiche che saranno introdotte nella zonizzazione all'esito positivo del procedimento di esame e controdeduzioni delle medesime osservazioni.

Non saranno accolte le osservazioni che inducono modifiche sostanziali nella nuova zonizzazione proposta o tali da produrre modifiche sostanziali degli standards relativi, del dimensionamento del Piano o di entrambi, o che si collocano su aree ritenute pericolose dal P.A.I., ovvero infine, tali da rendere necessari nuovi studi, analisi e acquisizioni di pareri.

L'accoglimento delle Osservazioni ed il conseguente adeguamento perimetrale delle zone di Piano, non costituirà convalida amministrativa di eventuali abusi esistenti sugli edifici esistenti, come peraltro già espressamente previsto dall'art. 7 delle N.T.A. allegate alla Revisione del PRG adottata.

OSSERVAZIONI NON ACCOLTE

Non sono state ritenute accettabili le osservazioni risultate incongruenti con gli obiettivi della Revisione del PRG, poiché la richiesta espressa dall'Amministrazione per quest'ultima era quello di provvedere *“all'adeguamento delle previsioni del PRG vigente (tavole della zonizzazione e viabilità da P1.1 a P1.6 e P2.1) alle modificazioni del territorio trascorse e in atto, con particolare attenzione a quelle che hanno interessato o che potrebbero interessare le aree e gli insediamenti ricadenti nelle zone residenziali (tessuto urbano consolidato e aree della nuova edificazione), produttive (ivi comprese quelle rurali nella loro duplice caratteristica di residenzialità diffusa e di luoghi delle attività produttive agricole, estrattive, artigianali e commerciali isolate), commerciali, del terziario, turistiche, sportive, e dei servizi generali e di zona, nonché la viabilità.”*

In sostanza la Revisione del PRG in questione, configurandosi come adeguamento grafico e normativo del vigente PRG, deve essere considerata come inserita in una fase pianificatoria di passaggio che prelude alla formazione di un nuovo Piano Regolatore Generale.

Di conseguenza non si possono ritenere, né sono state ritenute accettabili al momento le osservazioni che, per quanto propongano utili contributi ad una rivisitazione più complessiva e più approfondita della pianificazione dell'intero territorio comunale, inducono modifiche strutturali del PRG vigente e della Revisione in esame e non risultano, quindi, compatibili con gli obiettivi decisamente più contenuti di tale Revisione.

In particolare, si propone di non accogliere le seguenti osservazioni per le motivazioni riportate a margine di ciascuna di esse:

OSSERVAZIONE N.84

(Prot. 2875 del 11.03.2022 – Fg.5, Part.IIe 4510 e 4560 e inoltre 4392, 4391, 4395, 4400, 4398, 4397)

Presentata da **FRATELLI** **FONTE Pietro**, con la quale chiede di destinare parte di mq. 1100 delle particelle 4510 e 4560 di sua proprietà a zona B di Completamento già destinata dal PRG vigente a zona Agricola e di destinare a zona F7 – Parcheggio Pubblico parte delle suddette particelle e le altre particelle 4392, 4391, 4395, 4400, 4398, 4397 “per esigenze personali” sostanzialmente finalizzate alla realizzazione di fabbricati di civile abitazione per i figli.

La richiesta non può essere accolta poiché propone modifiche della zonizzazione, vigente e adottata, che interessano proprietà dichiarate di terzi e che inducono modifiche strutturali della Revisione in esame che non risultano, quindi, compatibili con i criteri forniti dall'Amministrazione e con gli obiettivi di tale Revisione. Inoltre, quest'ultima non può intervenire in sostituzione di procedimenti più correttamente e congruamente riferibili agli Accordi Procedimentali, ai quali potranno partecipare anche i terzi eventualmente interessati.

Miglianico, marzo 2022

IL TECNICO

Arch. Antonino Di Federico



Antonino Di Federico