



Città di
Spoltore

SETTORE IV
Tecnico Urbanistica

VARIANTE TECNICA AL P.R.G.

APPROVATA CON DELIBERA
DI CC. N. 58 DEL 10.10.2019
(BURA n: 41 DEL 16 OTTOBRE 2019)

Norme tecniche di attuazione



Spoltore

città migliore

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(ntastade.doc_08/03/2001)

DISCIPLINA URBANISTICA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Applicazione	pag. 1
Art. 2	Elaborati del P.R.G.	pag. 1
Art. 3	Integrazione delle prescrizioni	pag. 2
Art. 4	Stato di fatto fisico e giuridico	pag. 2
Art. 4 bis	Aree di interesse archeologico (L.1089/1939)	pag. 2
Art. 4 ter	Aree oggetto del Piano Regionale Paesistico	pag. 3

TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Art. 5	Definizioni ed effetti	pag. 4
Art. 6	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 6
Art. 7	Distanza dai nastri stradali	pag. 7
Art. 8	Parcheggi privati	pag. 8

TITOLO III

NORME DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 9	Standards e dimensionamento	pag. 9
--------	-----------------------------	--------

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10	Programma pluriennale di attuazione	pag. 10
Art. 11	Strumenti di attuazione del piano regolatore	pag. 10

Art. 12	Piano Particolareggiato	pag. 11
Art. 13	Comparto edificatorio	pag. 11
Art. 14	Piano di lottizzazione	pag. 11
Art. 15	Programma Integrato di intervento	pag. 12
Art. 16	Deroghe al piano	pag. 12

TITOLO V

DESTINAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 17	Suddivisione in zone omogenee	pag. 14
Art. 18	Zone residenziali	pag. 15
Art. 19	Zona direzionale (Villa Raspa)	pag. 19
Art. 20	Zona direzionale DR (Santa Teresa)	pag. 19
Art. 21	Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.R.P.)	pag. 20
Art. 22	Zone di attrezzature ricettive ("DA")	pag. 21
Art. 23	Zone produttive e terziarie	pag. 21
Art. 24	Zone agricole "E"	pag. 24
Art. 25	Zone di salvaguardia ("F/1")	pag. 25
Art. 26	Zone di attrezzature sanitarie di completamento ("H")	pag. 26
Art. 27	Attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 26
Art. 28	Zone pubbliche a verde attrezzato	pag. 27
Art. 28 bis	Zona a verde privato	pag. 28
Art. 28 ter	Zona per rifornimento carburanti	pag. 28
Art. 28 quater	Zona per attrezzature di lavaggio autoveicoli	pag. 29
Art. 28 quinques	Zona adibita a discarica per rifiuti solidi urbani	pag. 29
Art. 29	Zona a "Polo Culturale"	pag. 29
Art. 30	Aree per l'istruzione e i servizi sociali	pag. 30
Art. 31	Vincolo cimiteriale	pag. 30

TITOLO VI

NORME GENERALI E TRANSITORIE

Art. 32	Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esist.	pag. 31
Art. 33	Norme di Pubblico Interesse	pag. 33
Art. 34	Usi civici (Legge 431/85, art.1 - lett.h)	pag. 33
Art. 35	Vincolo idrogeologico	pag. 34
Art. 36	recepimento del PAI e del PSDA	pag. 35
Art. 37	zona a parcheggio pubblico ubicata in via montesecco del capoluogo	pag. 36
Art. 38	recepimento degli studi di microzonazione sismica di primo livello (MZS-1)	pag. 37

DISCIPLINA URBANISTICA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Applicazione

Ai sensi della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 28.1.1977, n. 10, del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le norme della trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sulla attività costruttiva edilizia e le disposizioni sancite dalle presenti norme tecniche e dalle planimetrie di cui al successivo paragrafo.

Articolo 2

Elaborati della Variante Generale al Piano Regolatore.

Gli elaborati della Variante Generale al Piano Regolatore sono i seguenti:

- la Relazione;
- le presenti Norme Tecniche;
- gli elaborati grafici costituiti da:

A) Variante Tecnica al P.R.G. - Zonizzazione

- Tav. 1a - scala 1:5000 – Villa S. Maria - Spoltore
- Tav. 2a - scala 1:5000 - Caprara;
- Tav. 1b - scala 1:5000 – Pescara - Villa Raspa;
- Tav. 2b - scala 1:5000 – S. Teresa;
- Tav. 03 - scala 1:2000 – Spoltore Capoluogo;
- Tav. 04 - scala 1:2000 – Villa Raspa - Frascone;
- Tav. 05 - scala 1:2000 – S. Teresa;
- Tav. 06 - scala 1:2000 – Caprara;
- Tav. 07 - scala 1:2000 – Villa S. Maria;
- Tav. 08 - scala 1:2000 – Pescara;

B) CARTA DEI VINCOLI

- Tav. 1a - scala 1:5000;
- Tav. 2a - scala 1:5000;
- Tav. 1b - scala 1:5000;
- Tav. 2b - scala 1:5000;
- Tav. 03 - scala 1:2000 – Spoltore Capoluogo;
- Tav. 04 - scala 1:2000 – Villa Raspa - Frascone;
- Tav. 05 - scala 1:2000 – S. Teresa;
- Tav. 06 - scala 1:2000 – Caprara;
- Tav. 07 - scala 1:2000 – Villa S. Maria;
- Tav. 08 - scala 1:2000 – Pescara;

In caso di contrasto tra la normativa tecnica e gli elaborati grafici, prevale la norma scritta; tra gli elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

In caso di contrasto tra la zonizzazione di P.R.G. ed il piano esecutivo approvato, prevale la perimetrazione del Piano Esecutivo così come approvato.

Articolo 3

Integrazioni delle prescrizioni

La disciplina di piano deve intendersi integrata dalle norme sui vincoli e sulle limitazioni dell'uso del suolo contenuti in provvedimenti legislativi, regolamentari ed amministrativi.

Articolo 4

Stato di fatto Fisico e Giuridico

Gli elaborati di Piano non legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari o di progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

Articolo 4 bis

Aree di interesse archeologico (Legge 01/06/1939, n°1089)

Tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere nelle aree di interesse archeologico, come perimetrare nelle tavole di piano con apposita campitura in tratteggio e con numerazione progressiva dal n° 1 al n° 8, dovranno essere sottoposte, previo invio del relativo progetto, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo, che si riserva di:

- a) valutare la fattibilità delle opere;
- b) richiedere saggi archeologici preliminari;

- c) dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti a tutela dei resti di interesse archeologico esistenti;
- d) procedere se del caso all'apposizione di vincoli di inedificabilità, ai sensi della succitata legge n°1089/1939.

È sottoposta alla disciplina di cui al presente articolo anche la località Pianaccio, come da nota 2411 del 12/04/2001 della Soprintendenza Archeologica.

Articolo 4 ter

Aree oggetto del Piano Regionale Paesistico

Sono le aree del territorio comunale individuate nelle tavole di Recepimento del Piano Regionale Paesistico, approvato con deliberazione di C.C. n° 17 del 23/03/1994, e contraddistinte dalle Categorie SA1, A2, A3, B1, B2, C1, C2.

Per tali zone si fa riferimento a quanto prescritto nelle Norme Aggiuntive alle N.T.A. del P.R.G. allegate al Recepimento del Piano Regionale Paesistico sopra citato, che indicano le destinazioni d'uso consentite nelle varie Categorie, ed inoltre, prescrivono lo Studio di Compatibilità Ambientale nelle parti di territorio caratterizzate da elevati valori paesaggistici.

TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Articolo 5

Definizioni ed effetti

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri ed indici:

- Superficie territoriale: St

La superficie territoriale (St) è costituita dall'area complessiva formata dalla somma delle superfici fondiaria e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie territoriale si misura al lordo delle strade pubbliche e delle fasce di rispetto stradali perimetrali, esistenti e previste dal P.R.G.

- Superficie fondiaria: Sf

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie catastale del lotto da asservire alla costruzione detratta le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Viabilità pubbliche e/o private di qualsiasi natura e tipo, reti energetiche e tecnologiche pubbliche o private, fossi o corsi d'acqua in genere, opere di urbanizzazione primarie e secondarie, non interrompono la continuità del lotto o dell'azienda.

Costituiscono altresì superficie fondiaria le parti di lotto sottoposte a vincolo di inedificabilità per rispetto stradale o cimiteriale fermo restando la inedificabilità di tali parti.

Nelle zone agricole costituiscono superficie utile alla formazione dell'unità aziendale, oltre quanto previsto nel comma precedente, anche le parti di territorio destinate alla salvaguardia agricola (zone F₁) nei limiti degli indici previsti dallo strumento urbanistico.

La volumetria complessiva sarà determinata applicando l'indice 0,03 per la parte di superficie aziendale in zona agricola normale E e l'indice 0,01 per la parte di superficie aziendale in zona F₁, comunque per un massimo di mc. 800.

- Superficie minima di intervento: Sm

È l'area minima (Sm) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti o per gli interventi preventivi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati o piani di lottizzazione) o privata (piano di lottizzazione convenzionata).

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: Up

La superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up) è costituita dalla somma delle superfici destinate:

- alla viabilità di distribuzione con funzione prevalentemente urbana ed a quella interna con funzione di distribuzione capillare della circolazione;
- ai parcheggi di uso locale, comprese le aree per la sosta e per la manovra dei veicoli;
- alle reti e alle centrali tecnologiche al servizio dell'edificato e dell'edificabile;

- al verde primario non classificato verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: Us

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Us) è costituita dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e comprende gli spazi seguenti:

- per i servizi scolastici;
- per le attrezzature di interesse comune;
- per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport;
- per parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

- Rapporto di copertura: Q= Sc/Sf x 100

Esprime in percentuale il rapporto massimo (Q) ammissibile tra la superficie coperta dalla costruzione e superficie fondiaria con esclusione degli aggetti secondo le modalità e le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

- Densità edilizia territoriale

Esprime il rapporto tra la superficie edificabile e la superficie territoriale, ovvero il rapporto tra gli abitanti insediati e insediabili (desunti sulla base del parametro di 100 mc. per abitante) e la superficie territoriale.

- Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo di costruzione, in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie territoriale ($It = V/St$ mc/mq).

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo di costruzione, in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($If = V/Sf$ mc/mq).

- Indice di utilizzazione territoriale(Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la superficie massima edificabile, in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie territoriale ($Ut = Se/St$ mq/mq).

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la superficie massima edificabile, in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($Uf = Se/Sf$ mq/mq).

- Lotto minimo: L

Il lotto minimo (L) esprime in metri quadrati la superficie minima fondiaria fissata per le varie zone dello strumento urbanistico, al di sotto della quale non è consentita l'edificazione. E' consentita la deroga da detti limiti nel caso di documentata dimostrazione della costituzione del lotto prima dell'adozione dello strumento urbanistico (PRG) ad eccezione delle zone omogenee E ed F1.

- Opere di urbanizzazione primaria

Sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali,
- spazi di sosta e di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- rete di illuminazione pubblica,
- spazi di verde attrezzato;

- Opere di urbanizzazione secondaria

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- centri sociali,
- attrezzature culturali e sanitarie,
- aree verdi di quartiere.
- parcheggi in base al punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444

Sono definite opere di allacciamento ai pubblici servizi: i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, i collegamenti viari di interesse generale.

Articolo 6

Applicazione dei Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedono interventi con organici piani attuativi urbanistici. Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano, per l'edificazione sui singoli lotti, nei casi di intervento edilizio diretto, nei casi in cui lo strumento urbanistico generale perviene a indicazioni di dettaglio e in quelli di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

In quest'ultimo caso, il volume e la superficie utile edificabile complessiva risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria non può essere superiore al volume ed alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è costituita dalla estensione dei singoli lotti, depurata dalle strade di uso pubblico e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal piano regolatore e dal piano attuativo.

Aree con potenzialità di recupero volumetrico: sono le aree che, sebbene ancora di proprietà privata e all'interno di zona omogenea, sono ormai di uso pubblico. Esse, in parte, sono individuate nelle tavole del P.R.G. con apposito retino. Tali aree sono inedificabili ma possono essere computate ai fini degli indici e dei parametri urbanistici nel caso di cessione gratuita al Comune attraverso apposita convenzione, con frazionamento e atto di trasferimento a carico del proprietario.

- distanze e altezze

Le distanze minime tra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono prescritte dal P.R.G. per le diverse zone. In difetto di specifica prescrizione non devono essere inferiori ai minimi di cui al D.M. 2.4.1968 N. 1444.

Le altezze sono parimenti prescritte dal P.R.G. per le diverse zone, nel rispetto di quelle dettate dal predetto decreto ministeriale.

Articolo 7

Distanze dai nastri stradali

Fuori dal perimetro dei centri edificati ed urbanizzati, distinti sulla base delle previsioni localizzative del piano regolatore, vanno osservate per le nuove costruzioni, le distanze minime a protezione del nastro stradale, disposte dal D.M. 1 aprile 1968 oltre che dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

Il P.R.G. riporta sulle tavole tematiche e di progetto la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale, per le quali si prevedono interventi di ampliamento delle sedi viarie: esse hanno efficacia di limitazione d'uso, ma possono essere incluse nel calcolo di suscettibilità edilizia del lotto. Negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. sono consentiti gli interventi di cui alla lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ma, in ipotesi di eventuale ampliamento di sagoma anche se a fini igienico-funzionali, l'ampliamento stesso può essere eseguito solo sulla parte dell'edificio posteriore rispetto al nastro stradale.

Le previsioni grafiche di P.R.G. relative alla nuova viabilità o alla revisione di quella esistente, sono indicative fino alla redazione di specifici atti esecutivi.

I progetti attuativi delle indicazioni di massima del piano, non potranno in nessun caso - a meno di specifica variante urbanistica - discostarsi dalle indicazioni progettuali di P.R.G. in termini superiori alle fasce di rispetto di cui ai DD.MM. 1404/68 e 1444/68 appartenenti al "Tipo" di strada ed alla sua collocazione nelle tavole di piano.

In caso di discordanza tra le previsioni di P.R.G. e lo stato reale dei luoghi, prevale in ogni caso quest'ultimo e la prevista nuova viabilità dovrà essere (salvo documentata impossibilità tecnico-morfologica) posizionata o in asse a quella esistente ovvero su tracciati già esistenti ed in considerazione dello stato di fatto.

Le aree di proprietà comunale, dismesse a seguito di avvenuta realizzazione di nuove strade, se sdemanializzate e successivamente acquistate da privati cittadini o società, acquisiranno automaticamente la destinazione urbanistica dell'area adiacente secondo le previsioni di P.R.G.

Gli accessi alle zone produttive dalla Strada Statale n.602 dovranno essere progettati in conformità alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e relative norme regolamentari. Fuori dal perimetro dei Centri Abitati le distanze dal Confine stradale dovranno corrispondere alle disposizioni di cui al Nuovo Codice della Strada, con riferimento all'art.24 del successivo regolamento attuativo dello stesso emanato con DPR 610/1996.

Le recinzioni lungo le strade devono essere posizionate e conformate secondo le norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale, salvo diversa indicazione esplicita di P.R.G. o Piani attuativi. Le aree di proprietà, eventualmente rimaste al di fuori delle recinzioni, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune con frazionamento e atto di trasferimento a carico del proprietario. Solo in tal caso potrà essere autorizzata la recinzione e le stesse aree potranno essere utilizzate nel

computo degli indici e parametri urbanistici. Con apposita convenzione potrà essere stabilito che, anche dopo la cessione, entro il periodo di validità del P.R.G., le aree di cui sopra continueranno a produrre effetti ai fini degli indici e parametri urbanistici.

Articolo 8 **Parcheggi privati**

Ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1968 e dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, come modificato dall'art. 2 della L.24 marzo 1989, n. 122 nelle nuove costruzioni e, se possibile nelle ristrutturazioni, devono essere riservati spazi per parcheggi privati nella misura minima di 10 mq. per ogni 100 mc di costruzione **residenziale**. Per le attività commerciali devono essere rispettate le norme dettate dal D.L.vo n. 114/1998 e dall'art. 7 della L.R. n. 62/1999.

Tali spazi possono essere interni all'edificio, anche in interrato, o essere localizzati nell'area di pertinenza dello stesso. In ogni caso devono essere idonei all'accesso, alla sosta ed alla manovra dei veicoli.

In ogni caso devono essere rispettate le norme previste nel vigente Regolamento Edilizio.

In tutte le zone di cui al vigente P.R.G, ad eccezione di quelle preordinate all'espropriazione, è consentito realizzare autorimesse, anche in deroga alle rispettive norme urbanistiche ed edilizie, fino ad un massimo di 1/8 della volumetria fuori ed entro terra, limitatamente ai fabbricati già esistenti all'atto dell'adozione del P.d. F. purché con vincolo di pertinenza alle unità immobiliari del fabbricato oggetto di intervento.

TITOLO III

Norme da osservare nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Articolo 9

Standards e dimensionamento

I piani attuativi (di iniziativa pubblica e privata) del P.R.G. sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

- **ripartizione e compensazione degli standards**

Nelle zone ad insediamenti residenziali, le quantità di spazi pubblici sono ripartite fra le destinazioni consentite in conformità delle indicazioni degli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.68 n. 1444 come modificati. Per i negozi connessi alla residenza, gli spazi pubblici ed i parcheggi sono previsti nella entità non inferiore a 0,4 mq. della superficie edificabile.

Nelle zone a destinazione non residenziale (terziarie, commerciali, direzionali, turistiche) l'entità degli spazi di uso pubblico e dei parcheggi è fissata in ragione di non meno di 0,8 mq di superficie edificabile, di cui almeno la metà per parcheggi, restando escluse dal calcolo le sedi viarie.

Nelle zone destinate agli insediamenti industriali ed artigianali, gli spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) sono stabiliti in non meno del 10% della intera superficie del comparto d'intervento o della superficie fondiaria, e in ogni caso in entità non inferiore al 30 % della superficie edificabile.

- **dimensionamento nei piani attuativi, dell'edificabilità e delle urbanizzazioni per gli interventi sull'esistente**

Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, nei centri storici o di antica formazione (zone territoriali omogenee di tipo A) e negli insediamenti edilizi esistenti (zone territoriali omogenee di tipo B) la verifica e l'adeguamento degli spazi e dei servizi pubblici o di uso collettivo sono effettuati in relazione alla capacità insediativa, distinta per le varie destinazioni d'uso e sono determinati in ragione del numero degli abitanti insediati nell'anno di adozione del piano esecutivo, del numero di vani idonei (rilevati direttamente o desunti dall'ultimo censimento aggiornato) del numero dei vani idonei ma indisponibili o non occupati e dall'incremento di abitanti eventualmente previsto.

Per le zonizzazioni che rimandano a piani attuativi esecutivi, (pubblici o privati) disciplinati con appositi articoli delle N.T.A. prevalgono le norme in essi individuati su quelle del presente art. 9.

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 10 **Programma Pluriennale D'Attuazione**

L'attuazione del P.R.G. resta subordinata alle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) da predisporre con i contenuti, modalità e campo di applicazione di cui all'art. 65 della L.R. 18/83, così come modificato con la L.R. 27.4.1995 n. 70.

Nelle more della predisposizione di detto strumento restano salve le ammissibilità di cui all'art. 13 della L. 28 gennaio 1977 n. 10

Articolo 11 **Strumenti di attuazione del Piano Regolatore**

Il piano regolatore è attuato:

- a) con il piano urbanistico esecutivo;
- b) con l'intervento edilizio diretto.

Il piano regolatore, con disposizioni normative e/o grafiche, prescrive i lotti e le unità minime dell'intervento edilizio e degli ambiti assoggettati a piano particolareggiato e/o a piano di lottizzazione.

Nei difetto delle opere di urbanizzazione o in carenza della progettazione urbanistica di dettaglio, il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dal piano esecutivo nelle forme e secondo le prescrizioni del P.R.G.; piano particolareggiato (art. 19 L.R. 18/83); piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa pubblica o privata (art. 23 L. R. 18/83); piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare (art. 24 L.R. 18/83); piano delle aree da destinare ad attività produttive (art. 25 L. 18/83); piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 27 L. 18/83); piano - programma di intervento ex art. 30 bis L.R. n. 18/83.

Le unità di intervento fissate nel P.R.G. costituiscono la dimensione minima cui deve essere riferito il piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

In ogni caso, salvo specifica normativa di zona, i piani di lottizzazione convenzionata, devono essere riferiti a settori territoriali di attuazione unitaria non inferiore ad un ettaro, previa redazione di piano quadro specifico di coordinamento di iniziativa pubblica o privata delle infrastrutture primarie e degli ambiti assoggettati a P.D.L. convenzionata da sottoporre preventivamente all'approvazione del Consiglio Comunale.

L'intervento diretto, conseguente al rilascio del Permesso di Costruire, è consentito in attuazione delle prescrizioni di dettaglio fornite dal Piano Regolatore ed è subordinato alla esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno del Comune o dei privati alla loro realizzazione secondo la normativa di piano (comparto edificatorio, atti d'obbligo unilaterale) in piena osservanza del disposto dell'art. 31 L.U. n. 1150 del 1942.

Il rilascio del Permesso di Costruire è altresì consentito in attuazione dei piani urbanistici esecutivi.

Art. 12

Piano particolareggiato

I Piani Particolareggiati sono regolati in merito a contenuti, procedimenti di formazione ed approvazione dagli artt. 13 e seguenti della L.U. n. 1150 del 1942 e della L.U.R. n. 18 del 1983 agli artt. 19 - 20 - 21 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P. è strumento di attuazione di iniziativa pubblica del P.R.G.; le planimetrie di P.R.G. e/o le norme tecniche di attuazione fissano gli ambiti territoriali da sottoporre a Piano Particolareggiato, nonché le unità minime di intervento.

Ciascun P.P. deve estendersi all'intera area di intervento di cui al precedente comma, anche se compreso in più stralci dal Programma Pluriennale di attuazione di cui al Titolo VI, Capo II della L.U.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni, salve articolazioni spaziali, funzionali, organiche e definite da limiti viari e geografici individuabili in sede di preventivo piano particolareggiato funzionale.

Art. 13

Comparto edificatorio

Al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione di interventi nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nelle zone individuate dal P.R.G. per nuove edificazioni, conservazione, recupero del patrimonio edilizio, ovvero piani particolareggiati, piani di recupero di cui al Titolo IV della Legge 05/08/1978 n. 457, piani di lottizzazione, il Comune può disporre con delibera del Consiglio Comunale, su richiesta dei proprietari in numero idoneo, o d'ufficio, la formazione di comparti nei modi e con le procedure di cui all'art. 26 della L.U.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 14

Piano di lottizzazione

I Piani di Lottizzazione sono regolati in merito a contenuti, procedimenti di formazione ed approvazione dagli artt. 28 e seguenti della L.U. n. 1150 del 1942 e della L.U.R. n. 18 del 1983 agli artt. 19 - 20 - 21- 23 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.di L. è strumento di attuazione di iniziativa privata del P.R.G.; le planimetrie di P.R.G. e/o le norme tecniche di attuazione fissano gli ambiti territoriali da sottoporre a Piano Attuativo, nonché le unità minime di intervento.

Ciascun P.di L. deve estendersi all'intera area di intervento di cui al precedente comma, anche se compreso in più stralci dal Programma Pluriennale di attuazione di cui al Titolo VI, Capo II della L.U.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve le ammissibilità di cui ai precedenti art. 10 e 11.

La convenzione che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria dei RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P.L..

I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in Consorzio di Lottizzazione, ai sensi dell'Art. 870 del C.C.; in tal caso il Consorzio sarà regolato dal precedente articolo 13.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il Consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito, della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario. Tali oneri comprendono, altresì, il contributo di cui all'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 15

Programmi Complessi

I criteri e le procedure per l'ammissibilità e la valutazione dei programmi Integrati di Intervento o dei Programmi di di Recupero urbano di cui agli Artt. 30bis e 30ter della L.U.R. n. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, fino all'entrata in vigore del Nuovo Piano Regolatore Generale, sono stabiliti dal "DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO TRANSITORIO PER I PROGRAMMI COMPLESSI" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 in data 30-06-2006 che si intende integralmente recepita nella presente norma.

Articolo 16

Deroghe al piano

1. I poteri previsti dall'art. 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 del testo vigente, sono esercitati dal Sindaco con le procedure e nei limiti stabiliti dal presente articolo.
2. Entro 30 giorni dall'istanza, il Consiglio Comunale delibera in merito; nel caso in cui la deroga è ritenuta ammissibile, il Sindaco nei 10 (dieci) giorni successivi, richiede il nulla-osta del Consiglio Provinciale nonchè ove occorra, del Presidente della Giunta Regionale e delle Soprintendenze ai beni storico-artistici ed archeologici che devono essere resi nel termine di 60 giorni; il Sindaco definisce la questione nei 30 giorni successivi.
3. La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi, comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del D.P.R. 18 aprile 1994 n° 383, e quarto comma dell'Art. 81 del D.P.R. 24/07/1977 n° 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici.

4. Salvo il disposto del citato D.P.R. 18 aprile 1994 n° 383 nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermi restando i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici.

TITOLO V

DESTINAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 17

Suddivisione in zone omogenee

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto, sulle tavole:

- nel centro storico (zona omogenea "A");
- nel nucleo di vecchia formazione (zona omogenea "A₁");
- nella zona residenziale di completamento sottoposta a Piano di Recupero (zona "B"),
- nella zona residenziale di completamento ("B₁", "B₂");
- nella zona di recupero degli insediamenti abusivi ("B₃");
- nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione (zona omogenea E₃);
- nella zona direzionale sottoposta a Piano particolareggiato (Villa Raspa);
- nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n. 167 del 1962 (zona omogenea P.E.E.P. del P. d. F. (P.E.E.P./a);
- nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione, ex legge n. 167 del 1962 (P.E.E.P./b);
- nella zona direzionale D_R (S. Teresa);
- nelle zone commerciali "D_S";
- nelle zone artigianali e terziarie di completamento "D₂";
- nelle zone produttive di espansione "D₃";
- nelle zone produttive "P.A.P. - D₄";
- nelle zone per le attività fieristiche "D_F";
- nelle zone agricole "E";
- nelle zone di salvaguardia agricola "F₁", con simboli specifici in relazione:
 - alla viabilità e infrastrutture relative;
 - alle zone a verde attrezzato;
 - alle zone delle attrezzature comuni e tecnico-distributive;
- nella zona a "polo culturale";
- nelle aree private per attrezzature sanitarie di completamento "H";
- nelle zone a servizi e ad attrezzature pubbliche di cui all'art. 3 del D.M. n.1444/1968:
 - per l'interesse comune;
 - per i parcheggi;
 - per il verde pubblico e attrezzato;
- nelle zone di interesse collettivo ed a verde attrezzato "F₂", "F₃" e "F₄";
- nelle aree per l'istruzione ed i servizi sociali (con apposita simbologia nelle tavole);
- nelle zone a vincolo cimiteriale
- nelle aree private per attrezzature sanitarie di completamento "H".

Articolo 18

Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla residenza, e vi sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili (tra cui anche le attività culturali, ricreative, di spettacolo e turistico-ricettive e commercio al minuto).

Ne sono escluse: le caserme (ad eccezione fatta della Caserma dei Carabinieri), gli istituti di pena, le industrie, i laboratori di artigianato produttivo con macchinari che producono immissioni moleste di qualsiasi genere, i macelli, le stalle.

Le stazioni di servizio e di riparazione di autoveicoli sono consentite solo se garantiscono la tollerabilità acustica dell'attività mediante l'adozione di efficienti protezioni acustiche e da esalazioni moleste e, nel contempo, assicurano una superficie di parcheggio privato non inferiore a cinque volte l'area dell'officina.

1 - ZONA "A":

È la zona perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. N.457 del 1978. È già assoggettata a piano di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, approvato con deliberazione di C.C. n° 67 del 28/10/1999 e pubblicato sul B.U.R.A. n° 2 del 19/01/2000.

Il P.R.G. prende atto dell'indicato piano di recupero che, per coerenza normativa, recepisce nel presente articolo affinché ne formi parte integrante.

2 - ZONA "A₁":

Sono le zone centrali dei nuclei urbani di Spoltore capoluogo, Villa Raspa, Villa S.Maria e Caprara, individuata con apposita campitura nelle tav. 3, 4, 6 e 7 scala 1:2000 del P.R.G. quali sottozone sature per le quali è prevista la conservazione del tessuto e delle tipologie edilizie esistenti assicurandone il recupero e la riqualificazione.

Tali zone sono perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge n.457/1978, e sottoposte a piano di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, approvato con deliberazione di C.C. n° 61 del 14/09/2000 e pubblicato sul B.U.R.A. n° 32 del 13/12/2000.

Il P.R.G. prende atto dell'indicato piano di recupero che, per coerenza normativa, recepisce nel presente articolo affinché ne formi parte integrante.

3 - ZONA "B" SOTTOPOSTA A P.D.R.

È la zona individuata ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n. 457 sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura, le cui condizioni di degrado edilizio ed urbanistico rendono necessari interventi volti alla sostituzione, risanamento, riqualificazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un Piano di recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 27 della Legge medesima, anche ai fini della definizione della maglia viaria e della riqualificazione urbanistica del tessuto edilizio, della delocalizzazione di attività incompatibili con il carattere residenziale e terziario della zona e della ridefinizione di un rapporto tra il costruito ed il fiume.

Le tavole di P.R.G. definiscono il perimetro d'intervento.

All'interno di esso, in sede di redazione di P.d.R., è possibile applicare l'lt di 2 mc/mq esclusivamente per ambiti da individuare, non inferiori ai mq. 10.000 tra la S.S. 602 ed il fiume Pescara, e a mq. 5.000 per i restanti ambiti.

Gli ambiti possono essere formati anche da superfici libere e/o edificate non contigue.

In tali ambiti deve essere garantita la cessione gratuita del 20% della St e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie secondo gli schemi di convenzione da definirsi in sede di P.d.R..

Per le aree non rientranti negli ambiti minimi di 5.000 mq o 10.000 mq. sono consentiti in sede di redazione del P.d.R. gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, il P.d.R. dovrà garantire uno standard minimo pari a 12 mq/ab. per l'intera zona sottoposta a P.d.R., confermando le aree prospicienti il fiume come standards del P.d.R.

In attesa del P.d.R. sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Trascorsi due anni dall'approvazione del P.R.G. saranno consentiti P.d.R. di iniziativa privata per ambiti di mq. 10.000 tra la S.S. 602 ed il fiume Pescara e di mq. 5.000 nelle altre aree.

Il lotto minimo potrà essere inferiore a 5.000 mq., ma non inferiore a 3.000 mq., quando ricorrano le seguenti condizioni:

- che il lotto sia già occupato per il 50%;
- che l'area di intervento sia unitaria.

Per le aree dove il lotto minimo è di 10.000 mq. lo stesso potrà essere inferiore a 10.000 mq. ma non inferiore a 6.000 mq., quando ricorreranno le seguenti condizioni:

- che il lotto sia già occupato per il 50%;
- che l'area di intervento sia unitaria.

Dovranno comunque essere garantiti mq. 12/ab. di standard per gli abitanti complessivi di ciascuna area sottoposta a P.d.R.

Inoltre saranno consentiti, trascorsi inutilmente i due anni, anche gli interventi di cui alla lettera d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

4 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B₁", "B₂", "B₃"

Sono le zone in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edifici di ricucitura e di riqualificazione, e sono individuate sulle tavole di P.R.G. ciascuna con un retino diverso.

Per gli edifici esistenti è sempre possibile l'applicazione dell'art. 30 della L.U.R. 18/83.

Per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono

essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purché venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al ricorrere dei presupposti di cui al 5° comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata, laddove il o i privati si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relative al lotto interessato (strade, fognature, rete idrica, linea elettrica, pubblica illuminazione): esse dovranno essere costruite sulla base delle indicazioni delle tavole di P.R.G. e sulla base di dimensionamenti indicati dai preordinati uffici comunali, previa stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale che contenga le garanzie di realizzazione per la Pubblica Amministrazione. I costi di realizzazione delle opere, computati dall'ufficio tecnico comunale, potranno essere scomputati dagli oneri concessori di cui alla legge 10/1977. I concessionari, al fine del rilascio della concessione edilizia, dovranno rendere garanzia a mezzo di polizza fidejussoria pari all'importo delle opere da eseguire entro e non oltre tre anni dal rilascio della concessione edilizia.

Sono regolate come segue:

• SETTORE "B₁":

Il Permesso di Costruire diretto deve essere assentita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	= indice di fabbricabilità fondiaria	= 1,40 mc/mq
H	= altezza massima consentita	= 11,50 ml
Q	= rapporto massimo di copertura per i nuovi fabbricati	= 30% di Sf
Dc	= distanza dai confini per nuove costruzioni	= 5,75 ml
Dc	= distanza dai confini per sopraelevazioni	= 5,00 ml
Df	= distanza tra fabbricati (pareti finestrate fronteggianti)	= 10 mt minimo e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
P	= parcheggi privati	= 1,00 mq/10 mc
L	= lotto minimo	= 400 mq
Ds	= distanza dalle strade per i nuovi fabbricati	= 5,00 ml (salvo allineamento prevalente)

• SETTORE "B₂":

È caratterizzato dall'esistente con edifici prevalentemente isolati.

Il Permesso di costruire è rilasciato nel rispetto dei seguenti parametri ed

indici:

If	= indice di fabbricabilità fondiaria	= 1,00 mc/mq
H	= altezza massima consentita	= 9,00 ml
Q	= rapporto massimo di copertura	= 30% di Sf
Dc	= distanza dai confini	= 5,00 ml
Df	= distanza tra fabbricati (pareti finestrate fronteggianti)	= 10,00 ml
P	= parcheggi privati	= 1,00 mq/10 mc
L	= lotto minimo	= 400 mq
Ds	= distanza dalle strade	= 5,00 ml (salvo allineamento prevalente)

• SETTORE "B₃": ZONA DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI

È un'aggregazione di modesta estensione di edifici abusivi costruiti in difformità della destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico previgente.

Il settore è perimetrato ed individuato con apposito retino sulle tavole di P.R.G.

Nello spirito dell'art. 29 della Legge n. 47/85, ove si manifesti la necessità di risanamento igienico, potrà essere consentito un aumento volumetrico fino al conseguimento di maggior Su pari al 10% di quella esistente.

La concessione di tale maggiore volumetria è subordinata alla redazione di P.d.R. di iniziativa pubblica avente quale finalità primaria il reperimento di standard essenziali (parcheggi e verde) nella misura almeno 12 mq per abitante e la razionalizzazione della viabilità interna.

Dopo due anni dalla definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale, in caso di inadempienza del Comune, il P.d.R. potrà essere proposto per iniziativa dei proprietari.

Nelle more, per tutti gli edifici esistenti possono essere consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

5 - SETTORE "E₃": ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN NUCLEI AGRICOLI DI ANTICA E NUOVA FORMAZIONE

I nuclei sono perimetrati nelle tavole del P.R.G. e campiti con apposita retinatura.

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni possono usufruire di una volumetria complessiva sino al limite di mc. 1200.

In questo caso deve essere computato l'intero volume, che non può superare in ogni caso i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi massimi:

If	= indice di fabbricabilità fondiaria	= 1,00 mc/mq
H	= altezza massima	= 8,00 ml
Dc	= distanza dai confini	= 5,00 ml
Df	= distanza tra fabbricati	= 10,00 ml
Ds	= distanza dalle strade	= 5,00 ml (salvo allineamento prevalente)
P	= parcheggi privati	= 1,00 mq/ 10 mc.

I lotti di pertinenza degli edifici inclusi in tale zona restano quelli individuati in sede di rilascio della concessione edilizia: restano operanti anche gli asservimenti di cui al comma 2 dell'art. 70 della LUR 18/83. Ai fini della determinazione delle possibilità di trasformazione edilizia, i parametri di cui al comma precedente si applicano alla porzione del lotto pertinenziale ricadente nella delimitazione di zona E3. È consentito agli aventi diritto, di computare le aree inedificabili non pertinenti ai fini degli accorpamenti di cui al citato secondo comma dell'art. 70 della LUR 18/83.

L'area di pertinenza nella zona E3 anche esistente dovrà essere quella ricompresa fino ad una distanza di mt. 10.00 sui lati del fabbricato; a prescindere dal limite di zona E3 indicato nelle tavole di zonizzazione del PRG, intendendosi la presente norma prevalente sulle indicazioni grafiche del Piano.

6 - SETTORE "B₁" SOGGETTO A CONVENZIONE:

Sono le zone B1 perimetrare nelle tavole di P.R.G. con apposita puntinatura. Sono sottoposte al rilascio del Permesso di Costruire subordinato alla stipula di apposita Convenzione per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste per la viabilità di accesso, ed inoltre, di una fascia adiacente l'intero fronte strada dell'area in questione, di profondità idonea a consentire la sosta in linea di autovetture.

Inoltre, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione da parte del richiedente delle opere inerenti la viabilità, i parcheggi, la rete fognante e la rete idrica.

Si precisa che la realizzazione delle opere sarà a totale carico della ditta cedente, e comunque, l'area da cedere per i parcheggi concorre alla formazione del volume.

Inoltre, l'area non verrà computata nel calcolo della distanza dai confini, e saranno comunque fatti salvi gli spazi necessari alla realizzazione degli accessi carrabili ai lotti.

La concessione edilizia diretta deve essere assentita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	= indice di fabbricabilità fondiaria	= 1,40 mc/mq
H	= altezza massima consentita	= 11,50 ml
Q	= rapporto massimo di copertura per i nuovi fabbricati	= 30% di Sf
Dc	= distanza dai confini per nuove costruzioni	= 5,75 ml
Dc	= distanza dai confini per sopraelevazioni	= 5,00 ml
Df	= distanza tra fabbricati (pareti finestrate fronteggianti)	= 10 mt minimo e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
P	= parcheggi privati	= 1,00 mq/10 mc
L	= lotto minimo	= 400 mq
Ds	= distanza dalle strade per i nuovi fabbricati	= 5,00 ml (salvo allineamento prevalente)

Articolo 19

Zona Direzionale (Villa Raspa)

È la zona perimetrata nella cartografia di piano con apposita simbologia.

È già assoggettata a Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione di C.C. n° 73 del 27/11/1999 e pubblicato sul B.U.R.A. n° 8 del 10/03/2000.

Il P.R.G. prende atto dell'indicato piano particolareggiato che, per coerenza normativa, recepisce nel presente articolo affinché ne formi parte integrante.

Articolo 20

Zona Direzionale D_R (S. Teresa)

Tale zona è riservata alla realizzazione di edifici per attività direzionali (esemplificativamente: uffici, sedi di società, istituti di credito, studi professionali, uffici amministrativi, centri per lo svolgimento di attività socio-culturali, padiglioni di esposizione, strutture ricettive e di ristoro, attrezzature per il tempo libero e lo sport, negozi, ecc.).

Gli interventi sono subordinati a piano esecutivo preventivo di iniziativa privata (P.d.L.) ai sensi degli artt., 28 della L. n. 1150 del 1942, come integrata e modificata e dagli artt.20- 22 e seguenti della L.R. n.18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di inadempienza dei soggetti interessati il Comune potrà provvedere direttamente alla redazione dei Piani Particolareggiati nei modi, nei termini e nei tempi definiti tramite P.P.A.

La zona è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

Ut	= indice di utilizzazione territoriale	= 0,40 mq/mq
Q	= rapporto di copertura	= 30% di Sf
Dc	= distanza dai confini	= 11,00 ml
Df	= distanza dai fabbricati	= 22,00 ml
H	= altezza massima	= 21,50 ml
P	= parcheggi privati	= 1 mq/3mq di Se
	oltre gli spazi pubblici previsti dall'art. 5 n. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444	
Up	= opere di urbanizzazione primaria	= 20% St
Us	= opere di urbanizzazione secondaria	= nella entità
	prevista dall'art. 3, L.R. 25.10.77 n. 8 e dal D.M. 2.4.68 n. 1444.	

Strutture ricettive fino al massimo del 35% di Se.

I Piani di Lottizzazione previsti in questa norma devono avere ad oggetto una superficie minima di intervento non inferiore a quella indicata sulle tavole di P.R.G.

Articolo 21

Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.R.P.)

Individuate nelle tavole di piano a scala 1/2000, perimetrare con apposita campitura e sono normativamente distinte:

- nei p.e.e.p. già approvati all'adozione del P.R.G., che restano disciplinati dalle norme per ognuno di essi in vigore
- nel PEEP di espansione di Villa Raspa che resta disciplinato dalle norme approvate definitivamente con deliberazione di C.C. n° 58 del 29/09/1999 e pubblicato sul B.U.R.A. N° 48 DEL 10/12/1999.
- nelle zone di nuovo impianto che sono disciplinate dalle L. 18.4.62 n. 167 e 22.10.1971 n. 865 e dalla L. reg. n. 18 del 12.4.83.

Questi ultimi devono osservare i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi:

It	= indice di fabbricabilità territoriale	= 1,00 mc/mq
H	= altezza massima	secondo piano di zona
Q	= rapporto di copertura	= 30 % di Sf
Dc	= distanza dai confini	= 1/2 di H
Df	= distanza dai fabbricati	= H
P	= parcheggi privati (art. 41 sexies L.n. 1150 del 1942, come integrata)	= 1 mq/10 mc
Up	= opere di urbanizzazione primaria	= 15% di St
Us	= opere di urbanizzazione secondaria	= 10% di St

La progettazione dello strumento attuativo e la procedura di formazione dello stesso sono quelle previste dall'art. 24 della L.U.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 22

Zone per attrezzature ricettive ("D_A")

Sono indicate nella cartografia di P.R.G. 1/5000 con apposita campitura grafica e sono riservate alle attrezzature ricettive e per il ristoro.

Vi sono consentiti gli interventi di riuso di cui alle lettere a,b,c,d dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni, e nuove costruzioni.

Le opere sono autorizzate con concessione diretta nel rispetto dei seguenti indici:

Uf	=indice di utilizzazione fondiaria	=0,35 mq/mq
Q	=rapporto di copertura	=30% di Sf
H	=altezza massima	=11,50 ml
P	=parcheggi privati	= 1 mq/10mq
Df	=distanza fra fabbricati, minima	=11,50 ml
Dc	=distanza dai confini, minimo	= 5,75 ml
Ds	=distanza dalle strade	= secondo allineamento dell'Ufficio tecnico.

Sono possibili installazioni di attrezzature per il tempo libero e per lo sport all'aperto, con esclusione di manufatti edilizi, anche a carattere provvisorio.

Articolo 23

Zone produttive e terziarie

Sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari.

Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite.

La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (Su).

Ne restano esclusi gli insediamenti produttivi nocivi di qualsiasi genere e natura.

Le acque di scarico devono essere depurate prima di essere immesse nelle fognature comunali, in osservanza delle prescrizioni dettate, caso per caso, dal responsabile sanitario dell'U.L.S.S. e delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari applicabili.

Sono differenziate in:

1 - ZONE COMMERCIALI, PRODUTTIVE, DIREZIONALI, SPORTIVE, TURISTICO-RICETTIVE ("D_S")

Distinte nella cartografia di Piano nelle tavole a scale 1/5000 e 1/2000 con apposita retinatura, vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso.

A) **Commerciali, direzionali, sportive, turistico-ricettive:** il commercio al minuto ed all'ingrosso, i depositi, i magazzini, centri grossisti, i grandi magazzini ed i supermercati, gli ipermercati, i locali di ritrovo, le attività ricreative e sociali, gli uffici, gli impianti tecnologici, le banche, i bar, i ristoranti, le tavole calde, attrezzature per il tempo libero e lo sport, i negozi, i padiglioni di esposizione e gli altri usi compatibili con quelli elencati;

B) **Produttive: attività artigianali, e produttive in genere.**

Gli interventi sono consentiti con permesso di costruire diretto o D.I.A.

I titoli abilitativi devono essere preceduti da apposita convenzione da stipularsi con il Comune che preveda tra l'altro, la cessione del 10 per cento (10%) della superficie territoriale oltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Alla convenzione di cui sopra deve essere allegato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, approvato dall'Amministrazione Comunale. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e la convenzione devono interessare comprensori di estensione non inferiore a 50.000 mq. Nel caso in cui la superficie delle aree residue sia inferiore a 50.000 mq il progetto e la convenzione devono interessare l'intera superficie residua.

All'interno dei comprensori, come sopra individuati gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri.

- Uf = (indice di utilizzazione fondiaria) 0,70 mq/mq
Q = (rapporto di copertura) 0,50 salvo le destinazioni commerciali per le quali è 0,40.
H = (altezza massima) 8,50 ml
Dc = (distanza dai confini perimetrali del comprensorio in convenzione) 15 ml
Ds = (distanza dalle strade interne del comprensorio in convenzione) 10ml
Dci = (distanza dai confini interni tra lotti) 5 ml
Df = (distanza tra fabbricati) 10 ml
P = (parcheggi privati) non inferiori a quanto prescritto all'art. 85 del vigente R.E.C.
Pp = (parcheggi e spazi pubblici) non inferiori a quanto previsto dall'art. 5 comma 2 del D.M. n.1444/68. Di tale superficie non meno del 20% deve essere previsto a verde compatto; la superficie a verde compatto può ricomprendere il verde pubblico, previsto al parametro Vp, se maggiore di esso.
Vp = (verde pubblico) non inferiore al 10% della superficie del lotto: la superficie a verde pubblico può ricomprendere il verde compatto, previsto al parametro Pp, se maggiore di esso;
Lm = lotto minimo d'intervento:

- I) per ipermercati = 50.000 mq
- II) per tutte le altre attività commerciali e le destinazioni direzionali, sportive e turistico-ricettive = 3.500 mq.
- III) per le destinazioni produttive = 3.500 mq. con una Se massima consentita di 4.550 mq;
- IV) per le sole destinazioni produttive sono consentiti lotti di superficie inferiore a 3.500 mq ma non inferiore a 2.000 mq. con gli indici e parametri riportati nel presente articolo, al successivo punto 2 (Zone artigianali e terziarie di completamento ("D2"). In tal caso la Se massima non potrà superare 2.400 mq.

È consentito costruire una abitazione per ogni edificio, con destinazione esclusivamente produttiva, della estensione di 150 mq (Se) da adibire esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode.

Per gli edifici con destinazione produttiva è consentita una altezza massima superiore a 8,50 mt., ma comunque non superiore a 12,50 mt., per particolari lavorazioni per le quali se ne dimostri, con apposita documentazione, la necessità. In tal caso la distanza dai confini non potrà essere inferiore ad H/2 e il distacco dai fabbricati non potrà essere inferiore ad H.

I certificati di agibilità dei singoli fabbricati realizzati potranno essere rilasciati solo ad avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste ed eseguite, per ciascun comprensorio, come da relativo progetto approvato in convenzione.

2 - ZONE ARTIGIANALI E TERZIARIE DI COMPLETAMENTO ("D2")

Sono settori urbanizzati ed insediamenti con costruzioni destinate ad attività produttive, terziarie e, talora, residenziali.

Per le attività terziarie ed artigianali sono consentiti interventi diretti per nuove costruzioni, ampliamenti, adeguamenti e ristrutturazioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

INDICI:

Uf = (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,80mq/mq

Q = (rapporto di copertura) = 0,40

PARAMETRI:

H = (altezza massima) = 12,50ml

- L = (lotto minimo) = 2.000 mq
 P = (parcheggi privati) $\geq 15\%$ di Sf e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.85 del vigente R.E.C.
 Df = (distanza tra fabbricati) min.10ml. e comunque non inferiore ad H
 Dc = (distanza dai confini) min.5ml. e comunque non inferiore ad H/2
 Ds = (distanza dalle strade) min.5,00mt.

Sarà consentita la deroga dell'altezza massima di ml. 12,50, ma comunque non superiore a 14,50 mt., per particolari lavorazioni per le quali se ne dimostri, con apposita documentazione, la necessità.

È consentito costruire una abitazione per ogni edificio (o attività produttiva) della estensione di 150 mq (Se) da adibire esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito quanto segue:

a) Edifici residenziali esistenti

per gli edifici residenziali già esistenti non collegati ad attività terziarie o artigianali è consentito di usufruire degli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001

In sede di realizzazione di interventi edilizi, i proprietari dovranno arretrare la recinzione, su un lato del lotto, di ml. 3,00 e cedere l'area stessa al Comune, a scomputo degli oneri concessori dovuti, al fine di permettere la realizzazione di accessi all'area fluviale. Tale arretramento dovrà essere concordato con l'U.T.C. al fine di realizzare percorsi della larghezza di ml.6,00 dove possibile.

Negli ambiti di zona D2 (ex F1) delimitati in cartografia non è consentita la nuova edificazione né pavimentazione di tipo impermeabile; sugli edifici eventualmente esistenti possono essere eseguiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento; le aree che dovranno essere mantenute e sistemate a verde da parte dei proprietari, sono tuttavia utilizzabili al fine del calcolo edificatorio nella restante parte di zona D2.

3 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE ("D₃")

Sono perimetrare nella cartografia di P.R.G. ed il loro insediamento è subordinato alla formazione di piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata (P.d.L.).

Lo strumento di pianificazione attuativa deve osservare i seguenti parametri ed indici:

- | | | |
|----|---|-------------|
| Ut | = indice di utilizzazione territoriale | =0,40 mq/mq |
| Q | = rapporto di copertura | = 35% di St |
| H | = altezza massima | =12,50ml |
| Df | = distanza tra fabbricati | =10,00 ml |
| Dc | = distanza dai perimetri dei settori di intervento | = 5,00ml |
| Up | = opere di urbanizzazione primaria | = 5% di St |
| Us | = opere di urbanizzazione secondaria | = 10% di St |
| P | = parcheggi privati e spazi come da art.5, n.2 del D.M. 1444/68, spazi dei quali almeno un quinto a verde compatto. | |
| Sm | = superficie minima di intervento di pianificazione pubblica o privata come perimetrato nelle tavole | |

Sarà consentita la deroga dell'altezza massima di ml. 12,50 per particolari lavorazioni per le quali se ne dimostri, con apposita documentazione, la necessità

Il progetto complessivo potrà anche prevedere la realizzazione per "stralci funzionali" o sub zone comprendenti le urbanizzazioni primarie di stretta pertinenza

In tal caso dovrà però essere garantito che tale modalità attuativa non pregiudichi o condizioni l'effettiva realizzabilità del Piano presupponendo mutui condizionamenti tra le varie eventuali sub-zone

4 - ZONE PRODUTTIVE - (P.A.P. "D₄")

È la zona perimetrata ai sensi dell'art.27 della legge N. 865 del 1971 già oggetto del piano esecutivo in vigore e dal quale è compiutamente regolata, nonché della zona di ampliamento. Ambedue i settori sono distinti nelle tavole di piano con apposita campitura.

È già assoggettata alla Variante al Piano Attuativo per le Attrezzature Produttive, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n° 5 del 5/02/2001.

5 - ZONA PER ATTIVITÀ FIERISTICHE ("D_F")

È la zona per le attività fieristiche e destinazioni con la stessa compatibili.

Gli insediamenti sono subordinati a piano intermedio di attuazione di iniziativa pubblica (P.P.) e, in alternativa, di iniziativa privata (P.L.), esteso all'intera area come perimetrato sulla tavola di P.R.G..

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da osservare sono:

Uf	= indici di utilizzazione territoriale	= 0,35 mq/mq
Q	= rapporto di copertura	= 35% di St
H	= altezza massima	= 10,00 ml
Df	= Distanza tra fabbricati	= 20,00 ml
Dc	= Distanze dai perimetri di zona	= 10,00 ml
Up	= Opere di urbanizzazione primaria	= 10% di St
Us	= Opere di urbanizzazione secondaria	= 10% di St
P	= parcheggi privati e spazi come da art. 5, n. 2 del D.M. 1444/68, spazi dei quali almeno un quinto a verde compatto .	
Sm	= superficie minima di intervento di pianificazione pubblica o privata come perimetrato nelle tavole.	

Ai piani attuativi sono applicabili rispettivamente le norme di cui agli artt. da 9 a 23 della L.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 24

Zone agricole "E"

Sono destinate alla produzione ed alle coltivazioni primarie, ad allevamenti di bestiame e alla trasformazione dei prodotti agricoli. Sono fatti salvi i diritti acquisiti per cui le destinazioni esistenti alla data di approvazione del P.R.G., diverse da quelle sopra elencate possono essere mantenute, con possibilità degli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone di cui al presente articolo sono individuate in cartografia di piano secondo le attitudini produttive in atto.

Sono consentiti gli interventi edilizi nel rispetto del disposto degli artt. 70, 71 e 72 della L.R. n.18/1983 e successive modifiche ed integrazioni con concessione diretta.

Le residenze sono disciplinate dai seguenti indici e parametri:

If	= indice fondiario	= 0,03 mc/mq
H	= altezza massima	= 8,00ml
Df	= distanza tra fabbricati	= 10,00 ml
Dc	= distanza dai confini di proprietà	= 5,00 ml
Ds	= distanza dalle strade	secondo D.M.1444/68

Nei casi in cui siano state accertate situazioni di degrado edilizio, igienico o socio-economico, secondo le categorie di degrado di cui all'art. 28 della L. reg. n. 18 citata e successive modifiche ed integrazioni, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 30 della medesima legge.

Viabilità pubbliche e/o private di qualsiasi natura e tipo, reti energetiche e tecnologiche pubbliche o private, fossi o corsi d'acqua in genere, opere di urbanizzazione primarie e secondarie, non interrompono la continuità del lotto o dell'azienda.

Nella zona agricola è comunque consentita la realizzazione di reti di distribuzione pubbliche o di pubblico interesse destinate alle comunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, ad eccezione degli impianti di produzione per le quali si procederà a specifiche localizzazioni nello strumento urbanistico nel rispetto delle vigenti normative statali e regionali.

Articolo 25

Zone di salvaguardia

1- Verde di salvaguardia ("F1")

Sono aree caratterizzate da emergenze geomorfologiche e di valori paesistici da proteggere.

Sono distinte nelle tavole di piano a scale 1:5000 e 1:2000.

Vi sono consentite solo le attività e gli interventi di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. n. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione di altre destinazioni.

Le abitazioni, funzionali all'attività agricola, sono consentite nel rispetto della volumetria massima dello 0,01 mc/mq in relazione ai terreni costituenti l'azienda agricola e in applicazione dei parametri di cui all'art. 24.

2- Verde di rispetto dei corsi d'acqua

Il P.R.G. riporta sulle tavole tematiche e di progetto la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua: esse hanno efficacia di limitazione d'uso, ma possono essere incluse nel calcolo di suscettibilità edilizia del lotto. Negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ma, in ipotesi di eventuale ampliamento di sagoma anche se a fini igienico-funzionali, l'ampliamento stesso può essere eseguito solo sulla parte dell'edificio posteriore rispetto alla zona di rispetto.

3- Verde di rispetto stradale

Il P.R.G. riporta sulle tavole tematiche e di progetto la rappresentazione grafica di fasce di salvaguardia stradale di ampiezza proporzionale alla categoria della strada.

Tali fasce possono non coincidere con quelle di rispetto stradale previste dal Codice della Strada. All'interno di esse è preclusa qualsiasi edificazione, ad eccezione di recinzioni costituite da rete metallica e/o siepe con paletti senza fondazioni, ma la loro superficie può essere utilizzata per il calcolo di indici e parametri.

Articolo 26

Zone di attrezzature sanitarie di completamento ("H")

Sono distinte con apposita campitura grafica nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000.

Sono destinate ad accogliere le attrezzature per attività socio sanitarie di prevenzione, terapia ed assistenza anche con ricovero, le attrezzature per il turismo salutistico e lo sport all'aria aperta, subordinatamente alla stipula di idonea convenzione regolante i rapporti tra il soggetto proponente e la Pubblica Amministrazione in ordine all'uso delle attrezzature, le modalità esecutive, le risorse economiche pubbliche o private necessarie, i livelli occupazionali offerti, la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria comunque necessarie per l'attuazione del programma generale, mediante ampliamenti e nuove costruzioni.

Gli insediamenti da autorizzare con concessione diretta, sono disciplinati dai seguenti indici e perimetri:

Uf	= indice di utilizzazione fondiaria	= 0,70 mq/mq
H	= altezza massima	= 9,50 ml
Q	= rapporto di copertura	= 25% di Sf
L	= lotto minimo	= 5.000
mq		
P	= parcheggi privati, verde attrezzato	= 0,80 di Su
Df	= distanza tra fabbricati	= 16,00 ml
Dc	= distanza dai confini	= 8,00 ml
Ds	= distanza dalle strade	= secondo D.M. 1444/68

Articolo 27

Attrezzature pubbliche di interesse generale

Si suddividono in:

- zone di attrezzature comuni;
- zone per attrezzature tecnico-distributive.

Le prime sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri sociali, culturali, sanitari pubblici e centri per pubblici servizi e ad attrezzature per il tempo libero.

Le seconde sono destinate a magazzini di interesse pubblico, macelli, impianti di depurazione, del gas, acquedotti, carceri, mercati all'aperto.

In tali zone le realizzazioni sono subordinate alla concessione edilizia ovvero all'approvazione del progetto da parte dell'ente interessato, nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf	= utilizzazione fondiaria	= 0,80 mq/mq
H	= altezza massima	= 9,50 ml

Df	= distanza tra fabbricati	= 14,00 ml
Dc	= distanza dai confini	= 7,00 ml
P	= non inferiori a	= 1/4mq/mq di Sf

Articolo 28

Zone pubbliche a verde attrezzato

Sono individuate nella cartografia di P.R.G., tav. a scale 1/2000 e 1/5000 con i simboli "F₂", "F₃", "F₄", e sono destinate alla realizzazione di parchi urbani e di quartiere, verde attrezzato, attività sportive, ed attrezzature ricettive connesse, attrezzature per il tempo libero e per il ristoro.

1 - Zona a verde pubblico attrezzato "F₂"

Vi è consentita la sistemazione delle aree con attrezzature per il tempo libero, per il gioco, per percorsi attrezzati, piste ciclabili ed attrezzature sportive scoperte.

Le costruzioni di modesta entità, funzionali alle attività previste (chioschi, bar, piccoli padiglioni, ecc.) possono essere realizzate, su concessione diretta, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

S _m	= superficie minima del lotto	= 5.000 mq
U _f	= indice di utilizzazione fondiaria	= 0,02 mq/mq
H	= altezza massima	= 3,50 ml
D	= distanza costruzione all' interno del lotto	= 5,00 ml
D _c	= distanza dai confini di lotto	= 5,00 ml
D _f	= distanza dalle costruzioni esterne al lotto	= 10,00 ml
P	= parcheggi	= 0,20 di Sf

Le aree scoperte non diversamente utilizzate devono essere sistemate a parco.

I servizi connessi agli impianti sportivi (spogliatoi, docce, wc) non sono computabili nell'indice di utilizzazione fondiaria.

Gli interventi sono di iniziativa pubblica o privata.

2 - Verde pubblico ("F₃")

Sono le aree riservate a verde pubblico e parchi urbani. Vi è consentita la sistemazione a verde con attrezzature per il tempo libero e lo svago, con percorsi attrezzati ed ecologici, con piste ciclabili, con laghetti artificiali e relative canalizzazioni, con parchi giochi, con maneggi, con impianti sportivi scoperti. Sono vietate le destinazioni diverse.

Gli interventi sono subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi alla perimetrazioni di P.R.G. Gli impianti sportivi e le attrezzature scoperte devono avere le caratteristiche in relazione al tipo insediato. E' obbligatoria la piantumazione nel rispetto del rapporto di un albero di alto fusto per ogni 50 mq.

Le costruzioni, di modeste entità, devono essere destinate al servizio delle attività suddette, e la relativa pianificazione esecutiva deve prevedere i seguenti indici e parametri:

Ut	= utilizzazione territoriale	= 0,04 mq/mq
H	= altezza massima	= 3,50 ml
P	= parcheggi	= 0,2 St.

3 - Parchi urbani ed attrezzature sportive ("F₄")

La zona deve essere attrezzata per il tempo libero, per le attività sportive al coperto e allo scoperto (campi di calcio, calcetto, mini-golf, golf, tennis, pattinaggio, palestre, piscine, palazzetto dello sport, ecc.) nonché per gli impianti ricettivi al servizio delle attività sportive e ricreative predette.

Gli interventi edilizi e di sistemazione delle aree sono subordinati a Piani di Lottizzazione privati, approvati col procedimento di cui all'art. 20 e 21 della L.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni, su unità minime di intervento non inferiori a 10.000 mq. e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Up	= opere di urbanizzazione primaria	= 5% St
P	= parcheggi pubblici	= 15% St
Vpv	= verde privato	= 50% St
Ip	= indice di piantumazione nelle aree non impegnate dagli impianti	= uno ogni 50 mq

Le attrezzature sportive coperte, anche se con coperture mobili e/o stagionali possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti ulteriori limiti:

Ut	= utilizzazione territoriale	= 0,25 mq/mq
H	= altezza massima	= 10,00 ml

Le attrezzature ricettive funzionali agli impianti sportivi possono, a loro volta, essere realizzate con i seguenti limiti:

Ut	= utilizzazione territoriale	= 0,05 mq/mq
H	= altezza massima	= 7,50 ml

Per la zona F₄ in località S.Teresa la realizzazione di quanto previsto nel presente articolo è subordinata a Piano Unitario di Attuazione.

Articolo 28 bis

Zona a verde privato

È individuata nella cartografia di P.R.G. con apposita retinatura, e vi è consentita la sola sistemazione a verde, salvaguardando lo stato dei luoghi.

Articolo 28 ter

Zona per rifornimento di carburanti

È individuata nella cartografia di P.R.G. con apposita retinatura, ed è normata dal vigente Piano Carburanti Comunale.

Articolo 28 quater

Zona per attrezzature di lavaggio autoveicoli

È individuata nella cartografia di P.R.G. con apposita retinatura. In essa è consentita la realizzazione di attrezzature anche coperte per il lavaggio di autovetture e camion, e la costruzione di un fabbricato annesso con superficie coperta non superiore a mq. 50 ed altezza m. 5.00.

Articolo 28 quinquies

Zona adibita a discarica per rifiuti solidi urbani

È individuata nella cartografia di P.R.G. con apposita retinatura, e comprende la zona di Colle Cese attualmente adibita ad impianto di smaltimento per rifiuti solidi urbani.

Per tale zona si rimanda ai riferimenti normativi contenuti nella Legge Regionale n°74/88, che prevedeva una discarica controllata come soluzione di smaltimento a breve-medio termine per l'area pescarese, ed inoltre, all'Art. 27 del Decreto legislativo 5 febbraio 1997, n.22 (Decreto Ronchi), riguardante "Approvazione del progetto e autorizzazione alla realizzazione degli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti".

Articolo 29

Zona a "Polo Culturale"

Nell'ambito della zona F2 adiacente al Convento Cappuccini possono essere realizzate strutture finalizzate a costituire un "Polo culturale" coerente con la peculiarità ambientale dell'area e monumentale dell'edificio (Convento) esistente.

Sono consentite le seguenti destinazioni: teatro, sala congressi, sale per mostre ed attività museali, biblioteca, residenza per la sorveglianza in ragione di max 150 mq. (Su).

La superficie fondiaria interessata non potrà essere maggiore del 25% dell'intera area F2.

L'edificabilità dovrà essere disciplinata con i seguenti indici e parametri:

Uf	= Utilizzazione fondiaria	= 0,4 mq/mq
H max	= altezza massima	= 12,00 mt
Dc	= distanza dai confini	= 12,00 mt
Df	= distanza tra fabbricati	= 12,00 mt
P	= Parcheggi pubblici	= 0,40 di
Su		

La edificazione è subordinata alla progettazione dell'intera area (ivi compresa la F2 residua) sottoposta ove necessario, agli Enti di tutela ambientale e monumentale (ved. Convento Cappuccini) per il preventivo parere.

Articolo 30

Aree per l'istruzione e i servizi sociali

Sono indicate nelle tavole di piano con specifica simbologia. Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti applicabili secondo gli standards previsti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, nonché dal D.M.18.12.1975 e dalla L.11.01.96, n°23.

I parametri da osservare sono i seguenti:

Uf	= utilizzazione fondiaria	= 0,80 mq/mq
H	= altezza massima	= 9,50 ml
Dc	= distanza dai confini	= 5,00 ml
Df	= distanza tra fabbricati	= 10,00 ml
P	= non inferiori a mq.1/10 mc. secondo D.M.18/12/1975	

In caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici esistenti è consentito derogare dai limiti di distanza sopra indicati.

Articolo 31

Vincolo Cimiteriale

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n°1265, e D.P.R. 10/09/1990 n°285, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano o possano avere, entro il raggio di m. 50 dai cimiteri, salvo le deroghe, inerenti alla riduzione della fascia di rispetto, regolarmente autorizzate nell'osservanza delle procedure previste dalla legislazione vigente.

In tale fascia sono consentiti, in precario i chioschi o box prefabbricati per la vendita di fiori o di oggetti per il culto.

TITOLO VI

NORME GENERALI E TRANSITORIE

Articolo 32

Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

• Norme generali

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sono quelli previsti e definiti dall'art.30 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal titolo IV della L.5.8.78 n.457.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano in:
 - a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione definiti al precedente punto 1.d) possono essere eseguiti in deroga alle prescrizioni della normativa urbanistica vigente nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la ricostruzione avvenga all'interno del lotto di pertinenza. Sono ammesse modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime nel caso rientrino nelle varianti non essenziali ovvero siano richieste

- dall'Amministrazione Comunale per oggettivi motivi di interesse pubblico inerenti la viabilità e la fruizione degli spazi pubblici;
- non vengano diminuiti le distanze dai confini e i distacchi dai fabbricati se inferiori ai minimi prescritti dalle N.T.A.
 - non venga diminuita la distanza dalle strade se inferiore ai minimi prescritti dalle N.T.A. o dal Codice della Strada;
 - siano utilizzate per intero la sagoma e la volumetria preesistenti;
 - l'eventuale aumento della superficie utile avvenga all'interno della sagoma e senza modifica del volume preesistenti;
 - il fabbricato esistente sia dotato di legittimo titolo edilizio.
3. Le disposizioni di cui al primo comma prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1990 n. 490.
4. Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- È comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico.

• Norme speciali

Per i fabbricati residenziali ricompresi nelle zone "E, F₁, F₂, F₃, F₄, D₂", esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme, è consentito un ampliamento "una tantum", qualora non utilizzato nel precedente P.R.G., pari a 100 mc. in deroga ai parametri piano-volumetrici previsti per dette zone, al fine di adeguare i fabbricati alle norme igieniche e/o al nucleo familiare che presenti un indice di affollamento superiore ad 1 persona/vano utile.

In tali zone sono inoltre derogabili anche i seguenti parametri:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria
- H = altezza massima
- Q = rapporto massimo di copertura
- Dc = distanza dai confini di lotto
- L = lotto minimo
- Ds = distanza dalle strade

Sono comunque consentiti interventi di trasformazione dei fabbricati esistenti alla data di cui al comma precedente, anche se l'azienda è inferiore ad 1 ha., e la realizzazione di portici nel rispetto del 50% della superficie coperta fuori od entro terra. In sede di pianificazione attuativa i volumi residenziali preesistenti, ivi compresi gli interventi derivanti dall'applicazione delle norme sopra descritte, non andranno comunque computati all'interno di quelli ammessi dalle singole norme di zona.

Nei fabbricati residenziali esistenti in zona agricola "E" è consentito l'ampliamento "una tantum" dell'alloggio, adeguandolo al nucleo familiare del richiedente, se imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.70 della L.R.18/83 e successive modifiche ed integrazioni, attraverso una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo di mc. 800 di residenza, anche se l'azienda è inferiore ad 1 ha. Resta

comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui all'art. 71 della citata L.R.18/83.

Gli edifici non residenziali, esistenti alla data di adozione della presente Variante, che dovessero risultare in contrasto con le destinazioni di zona, possono essere mantenuti nella conformazione attuale purché legittimati, e possono essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a, b, c, d dell'art. e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, con un incremento "una tantum" della superficie utile del 10% all'interno del lotto di pertinenza, senza variazione della destinazione d'uso e nel rispetto delle distanze dai confini.

Articolo 33

Norme di Pubblico Interesse

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia e, se nel caso, l'Autorità Regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni, recinzioni o parti di marciapiedi e rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, anche se eseguite a termine delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari e salvo il recupero volumetrico per la ricostruzione nei modi e nei termini del presente regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G.

Articolo 34

Usi Civici (Legge 431/85, art. 1 - lettera h)

In base all'art. 9 della Legge Regionale n° 25 del 19/03/1988 ed alla L.R. 37/89, è necessario predisporre il rilevamento delle zone dotate del carattere di terre civiche, ai sensi della Legge 16/06/1927 n° 1766.

Non disponendo di alcuna documentazione che permetta di individuare con esattezza le particelle interessate dal vincolo degli Usi Civici, e quindi dare una precisa risposta alle prescrizioni dettate dalla L.R. n°25 del 19/03/88 e successive modifiche, al fine dell'individuazione dei terreni soggetti a tali presunzioni, si è provveduto al rilevamento presso gli uffici dell'U.T.E. provinciale di tutti i terreni comunque intestati al Comune all'impianto storico alla partita unica.

Tali elenchi riportati in calce alla Relazione Tecnica Illustrativa Usi Civici ed all'Elaborato Grafico allegati alla presente Variante, daranno conto della demanialità presunta del demanio di uso civico che dovrebbe essere il libero possesso del Comune.

Sarà quindi cura del richiedente della concessione dimostrare la reale proprietà dell'area e titolo legittimo per richiedere la concessione edilizia (art. 60 L.R. 18/83); mentre l'amministrazione dovrà effettuare le dovute verificazioni per accertare se le particelle oggetto di concessione edilizia sono di natura civica o presunta tale, in base agli allegati ed alle indicazioni fornite (art. 4 - 31 - 32 L.47/85).

Pertanto, il Comune resta obbligato a richiedere all'interessato la visura all'impianto storico NCT, subordinando il rilascio della concessione edilizia alla verifica della natura demaniale civica accertata o presunta in base agli elaborati

predisposti e alla visura all'impianto di cui sopra, onde verificare l'intestazione anche al Comune come concedente, direttario, ecc. .

Per i terreni che all'impianto storico del NCT dovessero risultare allibrati solo a privati, si dovrà inserire all'atto delle concessioni la seguente clausola: "qualora all'esito della verifica dei beni demaniali del comune, o di una sentenza passata in giudicato, i fondi dovessero risultare di natura demaniale civica universale, le ditte interessate dovranno richiederne la sdemanializzazione ai sensi degli artt. 6 e 10 L.R. 25/88 e L. 47/85, accollandosi tutti i conseguenti oneri finanziari".

I documenti suindicati saranno di riferimento per l'utilizzo dei fondi intestati al Comune anche come concedente, ecc. o già accertati demaniali di uso civico, e gli stessi beni dovranno essere utilizzati per scopi di interesse pubblico (in linea con quanto disposto dalla Circolare 14/08/89 n° 2283 della G.R.). Di conseguenza i Comuni dovranno produrre in fase di adozione dei Piani le ragioni di interesse pubblico che attendono alla diversa destinazione delle singole porzioni di terre civiche, e rinviare alla fase di realizzazione delle scelte di piano (dunque alla fase attuativa, in pratica dopo l'approvazione) le procedure di cui all'art. 6 L.R. 25/88 perfezionata con atto negoziale.

Essendo la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Spoltore un piano non esecutivo, gli interventi esecutivi nonché i Piani Particolareggiati dovranno tenere conto specificamente dei riferimenti di cui ai punti precedenti.

Articolo 35

Vincolo idrogeologico.

In tutte le aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di nuova edificazione dovranno essere autorizzati preventivamente dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Art. 36- recepimento del PAI e del PSDA

Con verbale consiliare n. 94/7 del 29.1.2008 (pubblicato sul BURA n. 12 Speciale del 1.2.2008) è stato approvato il PAI-Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico "fenomeni gravitativi e processi erosivi" ai sensi e per gli effetti dell'art. 6-bis comma 6 della L.R. 18/83 e dell'art. 13 c. 10 della L.R. 81/98 e smi.

Con verbale consiliare n. 94/5 del 29.1.2008 (pubblicato sul BURA n. 12 Speciale del 1.2.2008) è stato approvato il PSDA-Piano stralcio di Bacino "Difesa dalle Alluvioni" riferito ai Bacini di rilievo regionale abruzzese.

Le risultanze del PAI, del PSDA sono da intendersi sovrapposte alle previsioni della zonizzazione della Variante Tecnica al PRG di cui costituiranno parte integrante e che, nello specifico, tutti gli interventi previsti dovranno conformarsi al loro dettato normativo.

ARTICOLO 37 – ZONA A PARCHEGGIO PUBBLICO UBICATA IN VIA MONTESECCO DEL CAPOLUOGO.

1. Il presente articolo disciplina l'attuazione della zona per Parcheggio Pubblico, ivi compresa la minima porzione destinata ad allargamento della sede stradale, localizzata in Spoltore Capoluogo, alla via Montesecco, sulle aree catastalmente individuate al foglio 11 di Spoltore, particelle 782,783 e 662.

2. La previsione di P.R.G. si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica ovvero per intervento privato convenzionato, con le modalità specificate al successivo comma 4.

3. Le particelle 782, 783 e 662 sono soggette a cessione volontaria e gratuita (con spese notarili a carico dei proprietari); quale contropartita per detta cessione è consentito al proprietario cedente, di utilizzare la superficie di cessione ai fini del calcolo planivolumetrico edificatorio per il terreno di proprietà già edificabile in base al P.R.G., (retrostante/adiacente l'area vincolata a parcheggio pubblico), con l'applicazione dell'IF stabilito dal P.R.G. per l'area edificabile, nello specifico IF 1.40 mc/mq trattandosi di zona residenziale di completamento B1 .

Tale possibilità è immediatamente efficace, per intervento diretto.

In alternativa al proprietario cedente è consentito di trasferire il volume, derivante dall'applicazione del suddetto IF all'area di cessione, in altra località del territorio comunale; in tal caso l'operatività del trasferimento volumetrico è subordinata alla presentazione di un Programma edilizio Complesso ed alla sua approvazione "in Variante" al P.R.G.

4. Ai Privati proprietari dell'area destinata a parcheggio pubblico, ed in minima parte a viabilità, è consentito di farsi carico della progettazione e costruzione del parcheggio medesimo; quale contropartita è riconosciuto un "credito volumetrico" (aggiuntivo rispetto a quello connesso con la sola cessione dell'area), commisurato ai costi sostenuti dal privato medesimo:

- costo di realizzazione delle opere (lavori ed oneri di sicurezza);
- costo di realizzazione della volumetria aggiuntiva (parametrato con riferimento al costo di realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica stabilito dalla regione Abruzzo)
- costo di acquisizione dell'area in cui viene "trasferito" il volume
- costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificazione della volumetria di trasferimento;

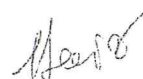
la volumetria sarà calcolata sulla base della superficie edificabile (per l'altezza lorda di mt 3.00) corrispondente, in base al valore di mercato definito dall'Agenzia delle Entrate (per la tipologia di costruzione, uso e località) ai costi sopra indicati, incrementata del 20% per rischio di Impresa.

A titolo puramente esemplificativo, si ipotizza il seguente calcolo:

- costi del privato : € 100.000,00
- edificazione residenziale per cui il valore di mercato risulti € 700 /mq
- superficie edificabile riconosciuta per credito volumetrico mq 142,85
- volumetria netta : mc 428,55 (mq 142.85 x 3)
- rischio ed oneri di Impresa mc 85,71 (20% di 428,55)
- credito volumetrico mc 514,26.

A tale volume potrà essere aggiunto il volume derivante dalla cessione gratuita dell'area a Parcheggio Pubblico, ove non utilizzata nell'area adiacente il medesimo.

L'utilizzo del credito volumetrico è subordinato alla presentazione di un Programma edilizio Complesso ed alla sua approvazione "in Variante" al P.R.G.



Art. 38-recepimento degli studi di microzonazione sismica di primo livello (MZS-1)

Il Comune di Spoltore rientra nei Comuni inseriti nel programma regionale di Studi di Microzonazione sismica approvato con DGR n. 860 del 16.12.2014 . La Microzonazione sismica di livello 1, è stata validata con nota prot. RA/127841 del 6.6.2016 dal Servizio Previsione e Prevenzione dei rischi della Giunta Regionale, per le finalità di cui all'art 5 e all'art 19, comma 5, della L.R. 11 agosto 2011, n. 28, e definitivamente recepita dal Comune di Spoltore con Delibera di G.C. N. 96/16 del 17.6.2016.

Le risultanze della MZS-1 sono da intendersi sovrapposte alle previsioni della zonizzazione della Variante Tecnica al PRG di cui costituiranno parte integrante e che, nello specifico, tutti gli interventi previsti dovranno conformarsi al loro dettato normativo.