

Comune di PENNA SANT'ANDREA

Provincia di TERAMO

Piano Regolatore Esecutivo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate al parere n. 07/2002 della Sezione Urbanistica Provinciale



COMUNE di PENNA S. ANDREA

(Prov. di Teramo)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

G.M. n. 04 del 26.03.2002
Di C.C. n. 001

Il Segretario Comune

IL SINDACO

Stesura definitiva marzo 2002
architetto Giovanni Marucci

DISPOSIZIONI GENERALI

CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO.....	1
LABORATI DEL P.R.E.....	1
ESERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI.....	2
ES PARERI RILASCIATI DA ENTI, VINCOLI E NORME DI SALVAGUARDIA	2
STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO.....	2
PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.....	3
INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	6

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.....	7
NORME DI CARATTERE GENERALE.....	7
INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....	11

USI DEL TERRITORIO

USI URBANI.....	15
USI AGRICOLI.....	18
DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE.....	20
REQUISITI DEI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE.....	21
UTILIZZO DELLA DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI.....	22
DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI RIMESSE PER AUTOVETTURE.....	22
REQUISITI DELLE RIMESSE PER AUTOVETTURE.....	22
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER PARTICOLARI ESIGENZE.....	22
AREE DESTINATE A PARCHEGGI.....	22



TITOLO IV

ARTICOLAZIONE IN ZONE

ART.19 DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI

URBANISTICI ED EDILIZI24

CAPO I

ZONE RESIDENZIALI

ART.20 ZONA - A - CENTRO STORICO E -A1- ZONA DI RECUPERO.....25

ART.21 ZONA - B - URBANA DI COMPLETAMENTO..... 25

ART.22 ZONA - B1 - FRAZIONI..... 26

ART.23 ZONA - C - RESIDENZIALE DI NUOVA EDIFICAZIONE..... 27

CAPO II

ZONE PRODUTTIVE E AGRICOLE

ART.24 ZONE - D - PRODUTTIVE..... 29

ART.25 ZONE -E - AGRICOLE..... 29

ART.26 ZONA -E1 - AGRICOLE DI RISPETTO AMBIEN..... 31

CAPO III

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

ART.27 ZONA -F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....32

ART.28 ZONA -F1 - VERDE DI USO PUBBLICO E AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE.....32

CAPO IV

ZONE A VINCOLO O DESTINAZIONE SPECIALE

ART.29 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....34

ART.30 FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	34
ART.31 AREA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	35

ART.32 PARCHEGGI E PIAZZE.....	35
ART.33 VIABILITA' PEDONALE.....	36
ART.34 SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA (P.R.P.).....	36

CAPO V

ZONE A FUNZIONI INTEGRATE, SPECIFICHE PRESCRIZIONI

ART.35 ZONE A FUNZIONI INTEGRATE.....	37
ART.36 ZONA A FUNZIONI INTEGRATE VAL VOMANO NORD.....	38
ART.37 ZONA A FUNZIONI INTEGRATE VAL VOMANO SUD.....	38
ART.38 EDIFICI ED AREE SOGGETTE A SPECIFICHE PRESCRIZIONI	38

TITOLO V

MORFOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART.39 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO STORICO E TRADIZIONALE ED ELEMENTI DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI COORDINAMENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI IN ZONA A, A1, B1, E	39
--	----

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1- CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Ai sensi della legge 17-8-1942, n°1150 e successive modificazioni, della legge 28-1-1977 n° 10 e della legge regionale n° 18 del 12-4-1983 con le integrazioni e le modifiche apportate dalla legge regionale n°70 del 27-4-1995, la disciplina urbanistica-edilizia del Piano Regolatore Esecutivo si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie elencate nel successivo articolo.

Con quanto sopra il P.R.E. governa in modo diretto l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento e di demolizione, di trasformazione degli usi, nonché di realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comunque comporti modificazioni del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotte ai fini produttivi agricoli.

Il P.R.E. ha validità temporale di 10 anni dalla data di approvazione, l'attuazione è regolata da un programma di intervento triennale, che contiene le indicazioni delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare nel quinquennio.

Il P.R.E. può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge. Per quello che riguarda il programma di intervento l'Amministrazione Comunale può procedere ad adottare specifiche modifiche contestualmente all'approvazione dei bilanci annuali e pluriennali.

In tal caso il programma segue la procedura prevista dall'art. 66 della L.R. 18/83 con le modifiche di cui all'art. 38 della L.R. 70/95.

La stessa procedura sarà adottata per i programmi d'intervento successivo al 1° quinquennio.

Le delibere di approvazione dei programmi d'intervento e/o delle relative modifiche saranno trasmesse, per conoscenza alla Regione e alla Provincia entro trenta giorni dalla loro esecutività.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.E.

Gli elaborati del Piano Regolatore Esecutivo sono i seguenti:

- a) relazione;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici:
 - TAV. 1 COGNOGRAFIA - prescrizioni - vincoli - adeguamento al P.R.P. - uso del suolo scala 1:10000.
 - TAV. 2 QUADRO DI RIASSETTO URBANISTICO - CAPOLUOGO - scala 1/2000.
 - TAV. 3 QUADRO DI RIASSETTO URBANISTICO - VAL VOMANO - scala 1/2000.
 - TAV. 4 QUADRO DI RIASSETTO URBANISTICO - FRAZIONI - scala 1/2000.
 - TAV. 5 PIANI ATTUATIVI - CAPOLUOGO - insediamento residenziale "Borgo Nuovo" "colle" scala 1/1000 e 1/200.
 - TAV. 6 PIANO ATTUATIVO - Val Vomano - Progetti di riqualificazione urbana - scala 1/1000
 - TAV. 7 PIANO ATTUATIVO - Val Vomano - Area a funzioni integrate nord - scala 1/1000.
 - TAV. 8 PIANO ATTUATIVO - Val Vomano - Area a funzioni integrate sud (stralciata) + Area per Edilizia Residenziale pubblica.- scala 1/1000.
 - ELENCHI CATASTALI aree soggette a esproprio o da vincolare.
 - PROGRAMMA DI INTERVENTO - previsione di spesa.

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta: in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

ART. 3 - INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI.

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamenti amministrativi;
- previsioni di piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni finali e transitorie delle presenti norme;
- previsioni di piano sovracomunali adottati ed approvati.

I piani urbanistici attuativi, approvati alla data di adozione del presente Piano, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e durata prevista dalla loro validità ed efficacia. Dalla scadenza di efficacia dei piani attuativi la normativa e le previsioni grafiche del piano attuativo stesso diventa a tutti gli effetti normativa del P.R.E., ivi compresi gli obblighi e oneri a carico dei privati e/o Enti, per la relativa attuazione.

Sono sempre consentite le varianti ai piani attuativi vigenti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano attuativo stesso e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso che il P.R.E. preveda, per gli spazi pubblici già ceduti al comune, destinazione diversa da quella stabilita dal Piano attuativo le previsioni del P.R.E. prevalgono su quelle del Piano attuativo stesso.

ART. 3 BIS - PARERI RILASCIATI DA ENTI, VINCOLI E NORME DI SALVAGUARDIA

Servizio del Genio Civile Teramo (parere n. 535 del 23.03.1998)

Le previsioni del PRE possono essere ritenute compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio. In particolare:

- Occorrerà realizzare le opere consigliate nella relazione geologica di progetto per contrastare la situazione di instabilità riscontrata nel capoluogo;
- Sulle aree destinate a "Zona produttiva" nella frazione Val Vomano, considerato che non è stato realizzato l'argine previsto negli studi allegati, appare opportuno valutare quali accorgimenti adottare nella realizzazione degli edifici industriali, ai fini della salvaguardia dei beni. In tutti i casi, prima di permettere l'insediamento di nuove strutture produttive, appare opportuno far eseguire uno studio idraulico di dettaglio per la individuazione della linea di massima esondazione.

Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (parere n. 4952 del 04.11.1998)

Parere favorevole all'approvazione del Piano in oggetto facendo presente che tutti i progetti per la realizzazione di opere comportanti movimenti di terra previsti nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno essere preventivamente visionate da questo Ufficio onde dettare le eventuali prescrizioni. Si richiama l'attenzione sulla LP n. 24 del 22.07.1986 che sottopone a regime vincolistico le specie forestali ovunque radicate, a gruppi o a filari.

ART. 4- STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO

- 1) Le tavole di Piano riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale.
- 2) Gli elaborati di Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

PARAMETRI URBANISTICI

1) **St = Superficie territoriale** Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale, comunque va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità primaria prevista dallo strumento urbanistico e al lordo delle strade esistenti, o previste, interne all'area ed a diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

La superficie territoriale è espressa in mq.

2) **Ua = Unità territoriale di attuazione** Per unità territoriale si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale di un ambito soggetto ad intervento urbanistico unitario.

3) **S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria** E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti e alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

4) **S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e della legge 29.9.1964 n° 847 e successive modifiche ed integrazioni, e comprende, quindi, gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968 n°1444.

La S2 è espressa in mq.

5) **Sm= Superficie minima di intervento** Superficie minima richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale di ogni intervento urbanistico unitario.

6) **Ut= Indice di utilizzazione territoriale** Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (St).

L'Ut è espresso in mq/mq.

7) **Cu= Carico urbanistico** Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto, sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, da parte delle attività insediate o da insediare.

8) **Ci= Capacità insediativa** Per capacità insediativa si intende la superficie edificabile, complessivamente realizzabile, all'interno di una singola unità di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.

Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso di zone produttive, in addetti insediabili.

9) **Ui= Unità immobiliare** Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere a specifiche funzioni (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano ecc....).

10) Un.f= Unità fondiaria Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a se stante, anche se costruito in aderenza.

PARAMETRI EDILIZI

Il processo edilizio è regolato, sia per quanto riguarda l'attuazione dello strumento urbanistico che per il controllo dell'attività edilizia, così come previsto dalla L.R. 52/89, e successive modifiche ed integrazioni, dai seguenti parametri edilizi:

1) Ao (Area occupata) E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro, essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

2) Si (Superficie d'inviluppo) E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "filì fissi"). La superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

3) Ai (Area insediabile) E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

4) Se (Superficie edificabile) E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi ecc...). Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro i limiti di superficie del 20% dell'area occupata dell'edificio (Ao);

- i locali a piano terra purché di altezza non superiore a mt. 2,40 o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente (purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt. 2,40), ed a condizione che siano destinati (come pertinenza) a ripostigli, cantine, garages e simili, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale e/o a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica ecc...). La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se/Sf < Uf$

- i sottotetti non utilizzabili secondo le norme del presente regolamento edilizio

5) Sf (Superficie fondiaria) E' la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

6) Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) Esprime la massima superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

7) Us (Indice di utilizzazione del suolo) Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque impegnata ai fini planovolumetrici per la costruzione stessa.

8) Vf (Indice di fabbricabilità fondiaria) Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V, espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

9) V (Volume edificabile) E' il volume calcolato moltiplicando la Se, così come determinata nel precedente punto 4, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estrados-

so del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.

10) Sua (Superficie utile abitabile) E' La superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60% tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

11) Susa (Superficie utile di servizi e accessori) Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

12) P (Numero di piani) E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 4.

13) H (Altezza della costruzione) E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e:

a) il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1,20;

b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a mt. 1,20. In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata di mt. 1,20;

c) le quote di imposte del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso che queste siano poste a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde abbiano una pendenza inferiore al 35%;

d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

Nel caso di sistemazione esterna inclinata, ad ogni quota della stessa corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna dell'edificio. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è a ritiro, ad ogni piano di intradosso orizzontale "reale o virtuale"¹ corrisponde un piano verticale, parallelo alla fronte della costruzione, e la costruzione stessa presenta, quindi, altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

14) D (Distanze tra edifici e dai confini) Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, gli aggetti, dei balconi aperti e delle logge, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

15) VI (Visuale libera) Esprime il rapporto minimo mt/mt, ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse.

16) Sc (Superficie coperta) La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

¹ Per piano di intradosso orizzontale virtuale si intende il piano orizzontale passante nel punto dove si individua l'altezza media del locale stesso. L'altezza media si ottiene dalla semisomma tra l'altezza minima prevista per un locale abitabile dal presente regolamento e l'altezza massima del locale stesso.

17) Q (Rapporto massimo di copertura) Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

18) Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Allineamento. E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, è facoltativa, e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza ecc...), nel caso di nessuna indicazione in merito.

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte strada, piazza, ecc..., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;

b) congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza ecc..., non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

20) Spazi interni di edifici. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti frontistanti inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) *Patio* Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

b) *Cortile* Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/4$ di quella delle pareti che lo circondano; nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse.

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 mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 4,00.

21) Indice di piantumazione. Indica il numero di piante a medio fusto prescritto, per ogni unità di superficie, nelle singole zone o unità territoriali d'attuazione urbanistica, con l'eventuale specificazione di essenze.

22) Destinazione d'uso. Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

ART.6 - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA' DI ATTUAZIONE

Per la classificazione degli interventi previsti e per le specifiche modalità per la attuazione si fa riferimento al regolamento edilizio comunale.

TITOLO II

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

ART.7- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 18/83 modificato dall'art. 10 della L.R. 70/95 il P.R.E. si attua attraverso concessione edilizia diretta, in conformità prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano.

Le prescrizioni esecutive del P.R.E. costituiscono a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità di indifferibilità e urgenza, Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità di Piani Particolareggiati, dei piani P.E.E.P., dei piani P.I.P. e dei Piani di recupero così come previsti dalle leggi vigenti.

Le prescrizioni ed i grafici del piano, individuano le unità territoriali di attuazione urbanistica e unitamente alla presente normativa, le specifiche modalità di attuazione ad iniziativa pubblica e/o privata.

Il P.R.E. individua e perimetra anche edifici ed aree soggetti a prescrizioni speciali e unitamente alla presente normativa definisce le specifiche modalità di attuazione di iniziativa pubblica.

Le unità territoriali di attuazione urbanistica e gli edifici ed aree soggetti a prescrizioni speciali, così come individuati e perimetrati dal P.R.E. costituiscono a tutti gli effetti ambiti di attuazione di programmi integrati o di programmi di recupero urbano di cui all'art.26 della L.R.18/83 modificato dall'art.18 della L.R. 70/95

L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente previste in tali ambiti e la eventuale cessione al Comune delle relative aree saranno assunte a totale cura e spese di privati e/o Enti titolari dei programmi attuativi con apposito atto d'obbligo o convenzione.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

ART.8- NORME DI CARATTERE GENERALE

8.1) Disciplina dei parcheggi

I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- 1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- 2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- 3 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione in opportuno raggio di accessibilità è necessario per il rilascio della concessione edilizia.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi di uso pubblico le cui aree vanno rese disponibili per tale uso mediante atto d'obbligo unilaterale all'atto del rilascio della concessione ed attrezzate contestualmente alle costruzioni.

Essi vanno individuati in fase di progettazione dei singoli edifici e sono di norma localizzati sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.

L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio, così come previsti dalle presenti Norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi di urbanizzazione secondaria sono individuati negli elaborati grafici del Piano.



Nei Piani urbanistici di dettaglio essi sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona ed eventualmente dagli elaborati grafici.

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato e di stretta attinenza alla utilizzazione dell'edificio stesso.

Essi, siano ricavati al coperto come autorimesse, oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

L'entità dei parcheggi privati viene fissata, anche con riferimento ai casi specifici di cui al precedente comma in rapporto ai diversi usi del territorio previsti dalle presenti Norme, e in funzione del tipo di intervento di ristrutturazione e nuova costruzione.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente i parcheggi di urbanizzazione primaria e i parcheggi privati sono richiesti esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per cambiamento di destinazione d'uso di parti di edificio oltre il 50% delle superfici utili dell'edificio stesso.

E' possibile a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa e previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla disponibilità ed alla realizzazione delle aree per parcheggi di urbanizzazione primaria come previsto in precedenza oppure la localizzazione di tali parcheggi su aree nelle vicinanze del lotto dove è previsto l'intervento, in questo ultimo caso la relativa area deve essere collegata all'edificio con vincolo pertinenziale registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari. La definizione dei criteri generali relativi alla monetizzazione viene effettuata con delibera consiliare, tenuto conto dell'articolazione specifica delle presenti Norme, tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione sulla dotazione e requisiti di parcheggi ed autorimesse.

8.2)- Edifici esistenti

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto della adozione del P.R.E., in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici edilizi del Piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

Comunque tutti gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione, ovvero, vincoli di conservazione, possono essere soggetti ad interventi di trasformazione edilizia-urbanistica (ivi compreso la demolizione e ricostruzione) e mantenere il loro attuale volume o superficie edificabile, a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli esistenti.)

Nel caso che nella ricostruzione è possibile aumentare la distanza dai confini, dagli edifici e dagli spazi pubblici (in primo luogo dalla viabilità pubblica), fermo restando il mantenimento della volumetria o superficie edificabile è possibile la modificazione delle sagome dei profili e degli ingombri a terra, a condizione che non sia aumentata l'attuale altezza, se superiore a quella massima prevista dalle norme di zona.

Inoltre al fine di permettere una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale tutti gli edifici esistenti possono essere soggetti ad ampliamento una tantum nei casi e nei modi previsti per le varie zone del P.R.E.]

Per gli edifici ed aree di pertinenza soggetti a prescrizioni speciali, così come individuati e perimetrati nella cartografia del P.R.E. valgono le stesse prescrizioni singolarmente espresse nelle specifiche schede normative, in alternativa alle quali sono consentite soltanto le attività edilizie non soggette ad autorizzazione o concessione edilizia comunale.

Per gli edifici eventualmente esistenti nelle aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica, mediante espropri, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.3) Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria.

Dalla data di adozione del presente strumento urbanistico, l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione delle superfici stesse, salvo i casi di inter-

vento su edifici ed aree di pertinenza soggetti a prescrizioni speciali individuati, perimetrati e specificatamente normati dal P.R.E.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del presente strumento urbanistico, il rapporto tra superficie edificabile o volumetria e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti Norme alla zona oggetto dell'intervento.

8.4) Distanze

a) - Salvo quanto specificatamente stabilito dal P.R.E. per edifici ed aree soggetti a prescrizioni speciali e per le Unità Territoriali di attuazione urbanistica, tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

1) In ogni altro caso per gli edifici è prescritta la distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti.

2) Le distanze tra pareti finestrate come sopra indicate non si computano nel caso che tra gli edifici sono interposte strade pubbliche, fermo restando l'osservanza dei distacchi imposti da specifiche leggi (legge sismica, distacchi dal confine stradale etc.).

3) Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia parete finestrata oppure no, rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di mt. 5,00. Tale distacco può essere ridotto quando esista un preciso accordo tra i confinanti interessati, formalizzato con atto regolarmente registrato nei pubblici registri immobiliari, valevole per sé, eredi ed aventi causa con il quale si garantisce il rispetto del distacco tra pareti finestrate così come previsto dalle norme del presente articolo o dalle norme particolari della specifica zona.

Nei lotti edificabili confinanti con lotti liberi è ammessa la edificazione sul confine di proprietà nel rispetto delle modalità previste dal codice civile.

E' in generale ammessa l'edificazione in aderenza o in comunione, secondo le norme del codice civile.

Dal computo delle distanze dai confini e tra edifici sono escluse costruzioni e parti di costruzioni monopiano facenti parti di edifici a più piani di altezza interna utile inferiore a mt. 3,50 e media fuori terra, inferiore di mt 3,00, da realizzare come pertinenze di edifici esistenti e destinate con riferimento alla legge 122/89 a garage entro i limiti massimi richiesti dalle presente normativa in relazione alle diverse destinazioni d'uso. Per questi edifici si fa riferimento alle distanze imposte dalle norme del codice civile (salvo quanto eventualmente previsto dalle specifiche norme di zona).

Dal computo delle distanze tra edifici sono altresì escluse costruzioni e/o parti di costruzioni monopiano facenti parti di edifici a più piani (con il limite di altezza, media fuori terra, per nuove costruzioni, di mt. 3,50) e destinati ad uso diverso della civile abitazione, quali magazzini e depositi, bungalow e similari. Per questi edifici, qualora fronteggiano costruzioni similari, resta valido quanto indicato dalle norme del codice civile (salvo quanto eventualmente previsto nelle specifiche norme di zona).

Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici, intesi solo quelli su aree assoggettate ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti o previsti dallo strumento urbanistico, e ad eccezione delle sopraelevazioni non devono essere inferiore a mt. 5,00. Nel caso di allineamenti lungo il fronte strada deve essere in ogni caso mantenuta la distanza minima dalla strada attualmente esistente e garantita la realizzazione di un marciapiede di larghezza uguale a quella esistente con un minimo di mt. 1,50.

Nelle zone già completamente infrastrutturate la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata in sezione trasversale a questa (sede carrabile + marciapiedi), deve essere contenuta entro l'inclinata avente per ascissa 2 e per ordinata 3.

In caso di fabbricati ad angolo su strade di diversa larghezza, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore larghezza può essere concessa per il prospetto sulla strada di larghezza minore fino ad un massimo di mt. 12,00.

b) - Le distanze minime dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade nonché nelle recinzioni, piantumazioni ed opere varie previste sono quelle definite dal D.P.R. 495/92 (regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada) così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93.

Le suddette norme non si applicano per strade di quartiere, per la viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli lotti e in quei casi in cui eventuali prescrizioni specifiche ed allineamenti siano previsti dal P.R.E.

In ogni caso la distanza minima fra due edifici non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

8.5) Studio di compatibilità ambientale. Rispetto dei limiti di inedificabilità

Lo studio di compatibilità ambientale è obbligatorio nei casi previsti dalle NTA del PRP. Vanno rispettati i limiti di inedificabilità dettati dall'art. 80 della LR 18/83.

PRP, art. 8 delle NTA (Studio di compatibilità ambientale)

1. Ove il PRP obblighi alla verifica, ad un più puntuale approfondimento sulla compatibilità ambientale, il soggetto proponente, pubblico o privato, al fine di ottenere il nulla osta prescritto dalla L. 1497/39 e succ. norme integranti (DL 490/99), deve integrare la usuale documentazione progettuale con uno studio consistente in:

- individuazione fisico - descrittiva dell'ambito ove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- descrizione relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento che ai luoghi circostanti dello stato iniziale dell'ambiente e del grado di vulnerabilità dello stesso in relazione allo specifico intervento avuto particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;
- caratteristiche del progetto e delle possibili localizzazioni alternative;
- simulazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sulle componenti dell'ambiente;
- misure proposte per la eliminazione degli effetti e se ineliminabili, per la loro attenuazione o compensazione.

2. Gli atti sopra indicati, sono rimessi, unitamente al progetto, al competente settore della Giunta Regionale per le determinazioni di cui alla indicata LR 44/78 e successive modificazioni e della L. 1497/39 e relative norme integranti.

3. Qualora lo studio di compatibilità ambientale si riferisca ad un consistente sviluppo turistico, lo studio stesso dovrà preventivamente calcolare la capacità di carico turistico, quale la soglia limite critica dell'attività riferita a fattori strutturali fisici, ambientali, percettivi, psicologici e sociali

LR 18/83, art. 80

(...) Lungo le coste marine e lacuali, l'edificazione, al di fuori del Perimetro del centro urbano, è interdetta entro la fascia di metri duecento dal demanio marittimo o dal ciglio elevato sul mare ovvero dal limite demaniale dei laghi.

Lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, l'edificazione al di fuori del suddetto perimetro è interdetta entro una fascia di metri cinquanta dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Lungo il corso dei canali artificiali tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque dagli argini degli stessi.

Le limitazioni stabilite ai precedenti commi non si applicano nel caso di realizzazione di opere pubbliche.

9.2) - Tutela ambientale del territorio. Divieto di discarica e di deposito di materiali extra agricoli.

Lo strumento urbanistico tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali del territorio.

Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curate e conservate.

Le alberature di valore monumentale - paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione.

Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria ai fini dell'applicazione de parametri edilizi - urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti norme.

In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessario per il deperimento della stessa o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni devono comunque essere sottoposte alla normativa di cui al successivo articolo.

Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.

Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi che la Pubblica Amministrazione eventualmente, individuerà nell'ambito delle zone agricole (E).

Per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattiva, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.

Inoltre, per particolari documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali sicuramente privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito all'aperto dei materiali; tale autorizzazione:

- a) non può essere rilasciata per aree sottoposte a vincolo;
- b) non può consentire la realizzazione di edifici e di altre opere edilizie o di pavimentazione, né di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero e trasparente;
- c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a cinque anni, salvo rinnovo;
- d) viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito, nel quale viene previsto fra l'altro:
 - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
 - la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio, nonché le alberature necessarie a garantire un risultato estetico-ambientale accettabile;
 - gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari, e gli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito;
- e) l'autorizzazione viene rilasciata sulla base di una convenzione regolarmente stipulata, nella quale il richiedente si impegna fra l'altro:
 - a garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
 - a restituire il terreno, alla scadenza, alla sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - a evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
 - a provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali in deposito, circondando il deposito stesso di un adeguato filare di alberi con siepe sottostante;
 - agli oneri ed alle garanzie finanziarie pattuiti fra le parti.

9.3) - Alberature e arredo urbano.

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale paesaggistico ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto ad autorizzazione, e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;
- gli alberi da frutto della specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli aceri, i lecci, le noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, e le altre specie assimilabili anche se protetti da specifiche leggi e/o provvedimenti, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m. dal piano di campagna, inferiore a m 0,30;
- i pioppi e i pioppi ibridi di qualsiasi diametro.

Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate.

La sistemazione dell'arredo e del verde urbano, così come prevista nella cartografia e nella normativa del P.R.E., è prescrittiva sia nel caso di aree pubbliche che nel caso di aree private di pertinenza degli interventi sottoposti a concessione edilizia.

Per quanto non definito o ad integrazione di quanto contenuto nel P.R.E. il Comune può provvedere ad elaborare uno specifico "Programma per la sistemazione del verde e dell'arredo urbano".

TITOLO III

USI DEL TERRITORIO

Gli usi del territorio sono individuati in rapporto al P.R.E. che è il riferimento e l'indirizzo delle future trasformazioni edilizie e urbanistiche. Le destinazioni sono localizzate sul territorio in rapporto al livello organizzativo e funzionale della vita all'interno dello stesso.

Nelle singole zone vengono definiti gli usi consentiti; per quanto riguarda gli usi facenti parti dell'elenco ma non espressamente dichiarati dal P.R.E. sono da ritenersi possibili in quanto compatibili con le destinazioni d'uso di zona del P.R.E. o preesistenti alla sua adozione.

ART. 10 - USI URBANI. (Destinazione e caratteristiche)

Criteri generali relativi agli usi urbani : Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone dallo strumento urbanistico.

La disciplina di intervento, norma scritta e cartografie del P.R.E, precisa le destinazioni d'uso ammesse per ogni singola zona.

Per gli specifici usi di seguito elencati vengono previsti in un successivo articolo i parcheggi di urbanizzazione primaria e i parcheggi privati come definiti nel precedente articolo 8.1.

1) Abitazioni

Gli edifici per abitazioni comprendono gli alloggi intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie ecc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali ecc.) e le autorimesse private.

2) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero

Le attività ricettive comprendono gli alberghi, pensioni, locande, hotel e residences.

3) Abitazioni collettive: collegi, convitti

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie ecc..

4) Attività commerciali complementari e al dettaglio

Tali attività commerciali sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentari ed extra alimentari al minuto; per la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto; la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili ecc. ; agenzie e sportelli bancari, uffici postali ecc..

5) Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo di night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico che quelli di servizio.

6) Esposizioni, mostre e fiere

Comprendono esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

7) Attività commerciali all'ingrosso

Attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari con esclusione di attività commerciali di dettaglio.

8) Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Comprendono cinema teatri centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale ritrovo e similari.

9) Uffici o studi professionali

Si intendono le attività direzionali, finanziarie amministrative e terziarie in genere di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico.

10) Uffici direzionali a forte concorso di pubblico

Si intendono gli uffici di grande dimensioni, le attività direzionale di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quanto presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (in termine di superficie utile sul totale previsto) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico.

11) Uffici direzionali a basso concorso di pubblico

Si intendono gli usi di cui al precedente punto quando meno della metà delle attività insediate (in termine di superficie utile sul totale previsto) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico.

12) Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari per l'innovazione e in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione e dei servizi reali per le imprese.

13) Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce

Comprendono magazzini depositi, stoccaggi e centri merce. Tali usi a cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazioni delle merci.

14) Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane.

15) Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano

Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi, allorquando quanto emesso non arreca pregiudizi al carattere urbano, nonché in rapporto alla tipologia (valutata dal lato estetico) che deve armonizzarsi con il contesto dove si insedia.

16) Artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano

Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano.

L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui al precedente articolo.

17) Industria compatibile con l'ambiente urbano

Comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo.

18) Industria incompatibile

L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo.

19) Parcheggi attrezzati di uso pubblico

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori.

20) Servizi sociali di quartiere

Comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori ecc...

Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche per lo svago e lo sport.

21) Attrezzature per il verde

Comprende aree destinate a verde pubblico. Esse comprendono le aree sistemate a verde vero e proprio e alle eventuali aree destinate al gioco bimbi, per attività ricreative all'aria aperta, per parco di quartiere o urbano.

22) Attrezzature per il gioco e lo sport

Comprende le aree destinate alla realizzazione di campi da gioco per competizioni sportive e per le attività sportive in genere.

23) Attrezzature per l'istruzione superiore

Comprendono le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, le sedi universitarie e per la ricerca.

24) Attrezzature politiche amministrative e di sedi istituzionali

Comprendono le sedi politiche amministrative sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

25) Impianti tecnici

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili.

26) Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani

Comprendono stazioni per i trasporti, sedi per le aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico ecc...

27) Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri per riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc...

28) Attrezzature culturali

Comprendono sedi di mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti.

29) Sedi cimiteriali

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale per la tumulazione ed il culto dei defunti.

30) Distributori di carburante e servizi della viabilità

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

31) Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

32) Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

In tutte le aree a destinazione pubblica che risultano libere, ovvero edificate, con destinazione non conforme alle prescrizioni delle presenti norme si stabilisce che in via transitoria l'amministrazione comunale può autorizzare eventuali utilizzazioni private delle aree stesse, limitatamente alla realizzazione di opere precarie che non contrastano con il decoro urbano, che non produca disturbi e intralci alla circolazione.

L'autorizzazione è a titolo provvisorio e si intende rilasciata a condizione che la stessa decada a tutti gli effetti con la deliberazione del Consiglio Comunale che da inizio all'infrastrutturazione dell'area.

Il richiedente inoltre si deve impegnare, con idonea e adeguata fideiussione, a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sue cure e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno.

In ogni caso il sindaco può procedere alla revoca della autorizzazione, qualora l'utilizzazione contrasti con quanto autorizzato.

ART. 11 - USI AGRICOLI " Destinazioni e caratteristiche"

Criteri generali relativi agli usi agricoli: Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le diverse zone agricole dal P.R.E.

1) Abitazione agricola

Le abitazioni agricole o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti.

Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc).

Nelle abitazioni agricole possono essere compresi anche locali per piccole attività a servizio delle zone agricole : artigianali , turistiche ricettive, commerciali, ricreative o similari, purché la dimensione massima sia inferiore al 50% della parte abitativa.

2) Manufatti connessi alla conduzione del fondo

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo specifici edifici ad uso ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli edifici per impianti energetici per impianti di irrigazione e di smaltimento.

Tali usi comprendono anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, quando le loro dimensioni complessive sono contenute entro i limiti massimi di 10 capi di bovini adulti, 5 capi di suini e 10 capi di ovini.

I manufatti devono comunque essere indipendenti dall'abitazione rurale.

3) Impianti produttivi agricoli

Negli impianti produttivi rientrano edifici di carattere aziendale e/o interaziendale per allevamenti zootecnici (di dimensioni superiori a quella prevista dall'ultimo comma del precedente punto) e/o per la trasformazione dei prodotti agricoli quali caseifici, cantine, frigoriferi ecc., nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia depositi e uffici.

4) Agriturismo

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo autorizzato ai sensi delle leggi vigenti (L.R. 18/84) in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività agricola.

Rientrano in tali attività:

a) dare alloggio per soggiorno turistico in appositi locali aziendali, dare accoglienza in spazi aperti presso aziende, agricampeggi (1);

b) somministrazione pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri ivi compresi gli alcolici comunque tipici dell'ambito regionale;

c) organizzazione attività ricreative nell'ambito dell'azienda.

Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda anche attraverso lavorazioni esterne.

L'attività agriturbistica è considerata, a tutti gli effetti, integrativa di quella agricola.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nelle abitazioni dell'operatore agriturbistico nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti sul fondo e non più necessari per la conduzione dello stesso.

Possono essere utilizzati per gli stessi fini anche edifici esistenti in borghi o centri abitati di cui abbiano la disponibilità coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo principale e che abbiano destinazione agricola.

L'utilizzazione agriturbistica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti rurali.

Per l'esercizio dell'attività agriturbistica è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 20 della L.R. 18/84.

I requisiti tecnici e sanitari degli immobili per l'attività agriturbistica sono quelli stabiliti, in rapporto ai relativi usi dalla normativa edilizia e da altre leggi specifiche.

Gli immobili e i mobili devono comunque rispettare tutte le caratteristiche di sicurezza previste da leggi e norme esistenti in materia.

(1) gli agricampeggi possono essere ricavati in aree site in zone dichiarate agricole "E, E1." dal presente strumento urbanistico e possono essere sommariamente attrezzate per la sosta di tende e caravan ai sensi dell'art. 9 della L.R. N° 57/79 (1), nei limiti previsti dall'ottavo comma dell'art. 7 della legge 17 maggio 1983 N° 217 (2)

(1) Il primo comma dell'art. 9 della L.R. 57/79 nel testo vigente così cita:

"gli imprenditori agricoli, singoli o associati, nonché le cooperative agricole ed i loro Consorzi costituiti da coltivatori diretti proprietari ed affittuari, singoli o associati, mezzadri coloni e lavoratori agricoli dipendenti, allo scopo di realizzare iniziative di agriturismo possono individuare, dandone comunicazioni al Comune, aree site in zone dichiarate agricole dagli strumenti urbanistici, non superiori ai 5000 mq., sommariamente attrezzate per il campeggio e caratterizzate dalla temporaneità dell'utilizzo."

(2) Art. 7 comma 8° della L. 217/1983

"Vengono contrassegnate con una stella le mini aree di sosta che hanno il minimo di 10 ed un massimo di trenta piazzuole e svolgono la propria attività integrata anche con altre attività extra turistiche, al supporto del turismo campeggistico itinerante rurale e escursionistico."

5) Infrastrutture

Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei rifiuti liquidi di carattere urbano o di carattere interaziendale.

Le opere relative a questo uso sono assentibili previa approvazione del progetto esecutivo delle opere previste dal Consiglio Comunale.

6) Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche.

Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

ART. 12 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE

La quantità di aree per parcheggi di urbanizzazione primaria e parcheggi privati) così come definiti dall'art. 8.1 delle presenti norme fissate, per gli specifici usi consentiti nelle varie zone, dallo strumento urbanistico è di seguito riportata.

(In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio privato in misura di 18 mq per ogni unità immobiliare).

1- Ogni immobile urbano deve di norma disporre di una dotazione di parcheggi, comprensiva di quelli di pertinenza e di quelli di urbanizzazione primaria, sufficiente a soddisfare le esigenze di funzionamento.

2- In rapporto alla destinazione edilizia o funzionale dei fabbricati urbani, secondo la classificazione dell'art. 10, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore ai seguenti rapporti (arrotondati all'intero più vicino):

USI URBANI

- a) - Abitazioni
1,5 posti auto per ogni abitazione .
- b) - Attività ricettive, alberghiere, etc..
1,5 posti auto per ogni camera
- c) - Abitazioni collettive
1 posto auto ogni 100 mq. di superficie utile.
- d) - Attività commerciali di dettaglio singole o complementari
6 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile.
- e) - Attività commerciali integrate
8 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile.
- f) - Pubblici esercizi
6 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile.
- g) - Esposizioni, mostre e fiere
8 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile.
- h) - Attività commerciali all'ingrosso
2 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile per i primi 200 mq.
1 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile per ulteriori superfici.
- i) - Cinema, teatri, etc..
0,5 posti auto ogni posto per spettatori
- l) - Uffici e studi professionali, istituti di credito, cambio ed assicurazioni
4 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile.

- m) - Uffici pubblici
6 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile.
- n) - Artigianato compatibile e di servizio
2 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile
- o) - Scuole
6 posti auto ogni sezione di nido o scuola materna
6 posti auto ogni aula nelle scuole elementari
2 posti auto ogni aula nelle scuole medie inferiori
4 posti auto ogni 100 mq. di superficie utile negli altri casi
- p) - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, etc.
1 posto auto ogni 100 mq. di superficie utile
- q) - Attrezzature per lo sport
1 posto auto ogni 100 mq. di superficie per impianti scoperti
2 posti auto per ogni 100 mq. di superficie utile ovvero, se superiore
0,5 posti auto ogni posto per spettatori
- r) - Opifici, fabbricati per l'industria
1 posto auto ogni 100 mq. di superficie utile

3 - Dotazioni di parcheggi diverse da quelle previste nel precedente 2° comma potranno essere motivatamente disposte; in ogni caso esse non devono risultare di norma inferiori ai seguenti rapporti:

- 0,75 posti auto per addetto stabile;
- 0,75 posti auto per utente, cliente o visitatore;
- 0,50 posti auto per spettatore.

Il computo suddetto deve essere effettuato in riferimento alle condizioni di massima presenza o affluenza.

4 - In particolare, in caso di immobili adiacenti, destinati a funzioni attive in giorni o orari diversi, la dotazione di parcheggi può essere complementare e dimensionata nella misura richiesta dalla funzione di maggiore fabbisogno.

In tal caso i parcheggi dovranno essere ubicati in modo confacente alle diverse funzioni.

5 - Gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A e A1 sono esenti dall'obbligo disposto al punto 1 del presente articolo; le stesse zone dovranno comunque disporre di aree a parcheggio, in misura sufficiente, ubicate in posizione limitrofa.

Per gli immobili compresi nelle zone B e B1 che siano oggetto di ampliamento o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi può essere ridotta fino alla metà della dotazione prevista al precedente punto 2, quando le caratteristiche del tessuto urbano locali offrano sufficienti dotazioni pubbliche.

ART. 13 - REQUISITI DEI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE

I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria dall'art. 12 devono di norma essere del tipo a pettine, con posti auto di lunghezza non inferiore a mt. 4,50, larghezza non inferiore a mt. 2,25 e con corsia di accesso di larghezza non inferiore a mt. 5,00.

2 - I parcheggi devono di norma essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto.

I parcheggi scoperti di nuova costruzione devono consistere di superfici filtranti per almeno il 50% della loro estensione.

ART. 14 UTILIZZO DELLA DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI

1 - I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria dall'art. 26, 4° comma della legge n° 47/85, costituiscono pertinenze ai sensi e per gli effetti degli art. 817, 818, 819 del Codice Civile.

Sull'intera superficie di tali parcheggi deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio, indicata con segnaletica inamovibile; può essere fatta eccezione unicamente per le parti eventualmente destinate ad uso riservato ai sensi del successivo 4° comma.

2 - Ai sensi della L. 122/1989 i parcheggi facenti parte della dotazione obbligatoria non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

3 - L'uso dei parcheggi compresi nella dotazione obbligatoria e soggetti a servitù di pubblico passaggio è libero per chiunque acceda all'immobile servito dai parcheggi medesimi, e non può essere soggetto ad alcun titolo a restrizione ed oneri; possono essere tuttavia disposte a cura della proprietà misure di controllo atte a prevenire usi impropri e abusi.

4 - I parcheggi a servizio delle abitazioni (fino al limite di uno per abitazione) o destinati agli addetti possono essere ubicati in spazi riservati ed eventualmente custoditi.

ART. 15 DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI RIMESSE PER AUTOVETTURE

1 - Al di fuori della zona territoriale omogenea A ogni abitazione deve disporre come pertinenza di almeno un locale destinato ad autorimessa, idoneo al ricovero di una autovettura.

2 - Nel caso di interventi di ristrutturazione, ovvero riqualificazione e ricomposizione tipologica è ammessa la realizzazione di autorimesse comuni, dimensionate in ragione di un posto auto ogni abitazione.

3 - Nel caso di interventi di restauro è ammessa la realizzazione di autorimesse nei sottosuolo di aree coltivate, quando ciò non comporta danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.

ART. 16 - REQUISITI DELLE RIMESSE PER AUTOVETTURE

lunghezza minima: ml. 5.00

larghezza minima: ml. 2.50

altezza minima: ml. 2.20; massima ml. 2.70

Devono essere, inoltre, prive di altri requisiti di abitabilità.

ART. 17 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER PARTICOLARI ESIGENZE

1 - Gli insediamenti produttivi devono prevedere in posizioni idonee parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad 1 ogni 1000 mq. di superficie utile edificabile.

2 - A servizio di locali pubblici o di uso pubblico e nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi deve essere prevista la collocazione di un adeguato numero di parcheggi riservati a persone fisicamente impedite.

ART. 18 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI

Oltre a quanto previsto dalla legge 122/89 sulle aree individuate come parcheggi, con apposita simbologia, dalla cartografia di Piano regolatore, possono essere realizzati, per iniziativa pubblica e/o privata, parcheggi a raso o sotterranei se trattasi di aree comprese nel demanio comunale, anche fuori terra in tutti gli altri casi.

In quest'ultimo caso valgono le seguenti norme:

- le superfici destinate al rimessaggio non concorrono al computo della superficie utile;
- l'altezza non può accedere due piani più piano terra;
- la superficie utile destinata a funzioni terziarie complementari non può comunque eccedere un quarto della superficie destinata a parcheggio, al netto delle pari sotterranee;
- è consentita la realizzazione di una abitazione per una superficie utile massima di 120 mq. ai soli fini della custodia.

TITOLO IV

ARTICOLAZIONE IN ZONE

ART 19 - DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'attuazione delle trasformazioni edilizie-urbanistiche previste con il presente strumento urbanistico generale il territorio comunale viene distinto nelle planimetrie in:

- A) Centro storico.
- A1) Zone di recupero.
- B) Zone urbane di completamento residenziale (Capoluogo, Val Vomano).
- B1) Zone residenziali dei nuclei frazionali.
- C) Zone residenziali di nuova edificazione.
- D) Zone produttive (artigianato e industria)
- E) Zone agricole e insediamenti abitativi extraurbani.
- E1) Zone agricole di rispetto ambientale.
- Zone a funzioni integrate.
- Edifici e aree soggette a specifiche prescrizioni.
- F) Attrezzature e servizi di interesse generale.
- F1) Verde di uso pubblico.
- Viabilità.

Il piano individua inoltre le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico, archeologico, le aree boscate e il perimetro degli ambiti di tutela di cui al Piano Regionale Paesistico.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE

In ogni ambito urbano o territoriale, il Piano specifica, sulla base delle analisi, rilievi e scelte di intervento, anche con definizioni e distinzioni di dettaglio:

- il carattere dell'insediamento, il ruolo nel tessuto urbano e/o territoriale, il tipo e gli elementi costitutivi l'assetto urbanistico;
- modalità di attuazione;
- le destinazioni d'uso degli immobili, degli edifici e delle aree;
- gli interventi consentiti e particolari prescrizioni;
- i parametri edilizi ed urbanistici in base ai quali viene regolata l'edificazione.

CAPO I

ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali del piano sono concepite come zone prevalentemente residenziali, costituite cioè da presenze abitative vere e proprie a cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari.

ART. 20 - ZONA -A- Centro storico e -A1- zone di recupero

Tali zone comprendono gli edifici dell'abitato di Penna Sant'Andrea che concorrono alla formazione di un unico insieme di valore architettonico-ambientale.

Per la normativa e le prescrizioni di intervento si fa riferimento al Piano attuativo vigente, per quanto in esso non specificato valgono le norme di definizione morfologica degli interventi di cui al successivo art. 39.

ART. 21 - ZONA -B- Urbana di completamento

Riguarda le zone completamente o parzialmente urbanizzate dei nuclei urbani esistenti del Capoluogo e di Val Vomano.

In tali zone è predominante la presenza di edifici singoli mono o plurifamiliari, che hanno definito l'assetto complessivo delle località stesse con destinazione residenziale e attività varie di servizio e/o complementari alla residenza.

Gli usi consentiti sono i seguenti:

- Abitazioni ;
- Attività ricettive;
- Abitazioni collettive;
- Attività artigianali compatibili;
- Attività commerciali complementari e al dettaglio;
- Attività commerciali integrate (centri commerciali) purchè compatibili con le previsioni di viabilità del P.R.E. e sia integralmente soddisfatta la dotazione di parcheggi di cui all'art. 12.

In considerazione della particolare tessitura urbana, al fine di rafforzare il carattere urbanistico consolidatosi, valgono le seguenti norme :

a) Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati o condonati è ammesso un incremento, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ai distacchi, alle distanze dai confini nei seguenti limiti (fermo restante le attuali distanze esistenti dai confini, tra edifici e dalle strade, se inferiori a quelle consentite per la zona) :

- 100% della S.e. attualmente esistente per edifici di superficie utile inferiore a mq 150,00
- 30% della S.e. attualmente esistente per edifici con superficie utile di mq 300,00

Per edifici di superficie utile compresi tra 150,00 e 300,00 mq, l'incremento sarà determinato per interpolazione lineare. Devono comunque, per le nuove superfici realizzate, essere individuati gli spazi per parcheggi privati così come richiesti dalle presenti norme.

Per attività alberghiere esistenti è consentito l'incremento in deroga come sopra pari al 20 % della Superficie utile esistente, relativa all'attività ricettiva, qualunque essa sia.

b) In caso di ristrutturazione e ampliamenti che non superino i tre piani di altezza fuori terra, ivi compresi quelli del punto a) del presente articolo, l'edificazione può anche avvenire alle stesse distanze dai confini degli edifici prospicienti (anche parzialmente) sui lotti limitrofi all'area oggetto di intervento alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

c) In caso di nuove costruzioni, per le parti che non superino i due piani di altezza fuori terra e un'altezza massima di mt 7,50, l'edificazione può anche avvenire alle stesse distanze dai con-

fini degli edifici prospicienti (anche parzialmente) sui lotti limitrofi all'area oggetto di intervento alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

d) - In tutti gli altri casi:

- Il distacco minimo di un fabbricato (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine contiguo, deve essere pari ad 1/2 dell'altezza del fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di mt. 5,00;

- Il distacco minimo tra pareti che fronteggiano edifici preesistenti, deve essere pari ad almeno l'altezza dell'edificio da costruire e comunque mai inferiore a mt. 10,00;

- è consentita una distanza pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio da costruire e, comunque, mai inferiore a 6,00 mt., quando ambedue i fabbricati si fronteggiano con pareti prive di vedute; in questo caso, tuttavia, quando il lotto confinante è già edificato con edificio senza vedute, la distanza degli edifici di nuova costruzione dal confine, dovrà essere almeno pari a mt. 3,50.

- Nei casi del precedente punto a), b) e c):

- sono consentite aperture di vedute dirette solo in quelle pareti la cui distanza dai confini sia pari ad 1/2 dell'altezza complessiva dell'edificio o parte da realizzare con un minimo di mt. 3,00.

- la nuova edificazione o ampliamento, fuori dalla sagoma planimetrica degli edifici esistenti, deve comunque avvenire a una distanza minima dal confine di mt. 3,00.

e) - disciplina urbanistica della zona b:

- Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di recupero e ampliamento degli edifici esistenti regolati dai seguenti parametri edilizi:

$I_f = 2,00 \text{ mc./mq.}$

$H_{\text{max}} = \text{mt. } 10,50$

- Le zone B comprendono, di norma, aree urbanizzate.

Qualora le opere di urbanizzazione fossero parzialmente o totalmente assenti il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla loro preventiva realizzazione da parte dei privati.

I proprietari richiedenti dovranno obbligarsi nelle forme della legge nei confronti del Comune a procedere alla loro esecuzione in base ad un progetto esecutivo approvato dall'amministrazione comunale su pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, e a cederle gratuitamente al Comune.

f) - Programma di recupero urbano:

Il P.R.E. definisce (Tav.6) una serie di interventi volti a migliorare le qualità urbanistiche dell'area urbana di Val Vomano di pertinenza pubblica, prevista o mista.

Tali interventi così come definiti ed altri non previsti dal P.R.E. estesi a tutte le zone B e B1 del territorio comunale potranno costituire programmi di recupero urbano di cui all'art. 30 ter della L.R. 18/83 così come modificata dalla L.R. 70/95.

ART. 22 - ZONA B1 Frazioni

Per tali zone vale integralmente quanto definito al precedente art. 21, ad eccezione dei parametri edilizi che sono i seguenti:

$I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$

$H_{\text{max}} = \text{mt. } 9,00$

Inoltre per il carattere specifico di tali insediamenti:

a) - oltre agli usi abitativi, sono consentiti usi connessi alla attività agricola, ad esclusione dell'allevamento di bestiame di grossa o di piccola taglia;

b) - tutti gli interventi, comprese le nuove edificazioni e gli ampliamenti ammessi, dovranno tendere alla conservazione, ripristino e valorizzazione dei caratteri edilizi tradizionali per materiali, forme, colori e tecniche costruttive, come specificato al successivo art. 39.

c) - Nelle zone B1 si potranno prevedere programmi di recupero urbano di cui all'art. 30 ter della L.R. 18/83 così come modificata dalla L. 70/95.

Per la zona B1 del Pione perimetrata e identificata dal simbolo ® si rimanda a specifico Programma di Recupero in fase di elaborazione a cura di altro Studio professionale e per conto dell'Amministrazione comunale.

ART. 23 - ZONA C residenziale di nuova edificazione

Riguarda zone inedificate che devono essere integralmente urbanizzate per la loro edificazione.

Esse comprendono aree per l'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.) e aree per l'edilizia residenziale privata distinte nelle seguenti unità territoriali di attuazione urbanistica:

- a) P.E.E.P. del Capoluogo
- b) P.E.E.P. di Val Vomano
- c) Borgo nuovo (capoluogo)
- d) Colle (capoluogo).

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA ZONA C:

P.E.E.P. DEL CAPOLUOGO piano attuativo vigente

P.E.E.P. DI VAL VOMANO

E' descritto nelle Tavv. grafiche del P.R.E. e regolato dalle norme di cui alla L. 167/62 e successive modifiche e integrazioni.

L'amministrazione Comunale procederà preliminarmente alla progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali necessarie alla funzionalità dell' insediamento.

Parametri urbanistici:

St = mq 5600 di cui mq.1100 per strade e spazi pubblici
e mq. 4500 per giardini privati, spazi condominiali e area occupata dalla costruzione

Volume dell'edificio = mc.6100 -

H. max = m. 10.5; n° piani .3+1

N° abitazioni 16 di cui n°.8 di mq.75 ;
n°.8 di mq. 95 (S.u.a.)

Autorimesse, servizi e accessori comuni della residenza = mq.988 (S.u.s.r.)

INSEDIAMENTO RESIDENZIALE "BORGO NUOVO" capoluogo

L'intervento edificatorio nell'area è condizionato alla stipula della convenzione di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e alla preventiva realizzazione e cessione gratuita di tutte le opere di urbanizzazione primarie previste negli elaborati del P.R.E.

I proprietari interessati dovranno, a loro spese, redigere l' apposito progetto esecutivo di tutte le infrastrutture necessarie a rendere edificabile l' area.

In fase di progetto esecutivo delle infrastrutture l'insediamento proposto potrà essere oggetto di lievi modifiche da parte dei privati per quanto riguarda gli oggetti distributivi delle aree, ferme restando le quantità e la localizzazione delle strade.

Nel caso di varianti più cospicue il piano, esteso all'intera unità territoriale dovrà essere sottoposto alla approvazione del consiglio comunale, previa acquisizione del parere della C.E.U. e degli organi competenti su eventuali vincoli esistenti.

Parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St) = mq.14845

di cui mq. 4320 per strade e marciapiedi; mq.1976 per aree pubbliche e parcheggi; mq.8558 per giardini privati, e aree occupate dalle costruzioni.

LOTTO	mq.	mc.	IF=mc./mq.
1	4140	2970	0.71
2	2116	4095	1.94
3	2312	2970	1.28
totali	8558	10350	1.20

Insegiamento residenziale "Colle"

Usi consentiti: Abitazioni, attrezzatura turistica-ricettiva.

Valgono le medesime prescrizioni elencate al precedente punto c

Parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St) = mq.6882

di cui mq. 1143 per strade e marciapiedi; mq.928 per aree pubbliche e parcheggi; mq.4811 per giardini privati, e aree occupate dalle costruzioni.

LOTTO	mq.	mc.	IF=mc./mq.
1	1178	990	0.84
2	935	990	1.05
3	921	990	1.07
4	1777	1980	1.11
totali	4811	4950	1.03

CAPO II

ZONE PRUDUTTIVE E AGRICOLE

ART. 24- ZONE D - PRODUTTIVE

Tali zone riguardano i due insediamenti per l'artigianato e l'industria previsti in località frazione Castellaro e frazione Val Vomano, facenti parte dei rispettivi piani attuativi vigenti.

Conformemente al parere espresso dalla Sezione Urbanistica Provinciale n. 07/2002 del 22.1.2002 sono state ammesse due nuove zone di progetto: D1 (artigianale) e D2 (industriale - artigianale) da sottoporre, per l'attuazione, a Piano di Lottizzazione che preveda le relative opere di urbanizzazione e le idonee dotazioni di verde e di parcheggi. Per tali zone valgono le norme attuative vigenti nel precedente PRG a cui si rimanda, aggiornate alle successive norme regionali e nazionali e fatta salva una fascia di rispetto dai corsi d'acqua di 10 m (LR 18/83, art. 80 comma 6, aggiunto con l'art. 46 LR 70/95) da destinarsi a verde privato.

ART. 25- ZONE E - AGRICOLE

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ecc...); il tutto volto non soltanto alla funzione produttiva, ma anche per la salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Gli interventi previsti nelle zone agricole sono regolati da norme conformi agli strumenti urbanistici sovra-comunali. Restano esclusi, comunque, eventuali interventi che siano in contrasto con il Titolo VII della LR 18/83 (Tutela e trasformazione dei suoli agricoli).

2) Stato di fatto, frazionamenti successivi

Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano allo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente strumento urbanistico costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento il frazionamento di tale superficie minima, se è avvenuto in data successiva all'adozione del Piano può essere considerato valido ai fini di una nuova edificazione soltanto a condizione che attraverso tale frazionamento:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore a ettari uno;
- non vengano a formarsi aziende residue aventi edifici per i quali risultino superati i limiti dei parametri edilizi-urbanistici stabiliti per il tipo di edificio e di zona agricola a cui si riferiscono.

3) Unità di intervento

In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e dei comuni limitrofi e classificati come zona agricola di qualsiasi tipo.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici già dell'azienda ricomprese tra le zone di cui al CAPO III del presente TITOLO.

4) Edifici esistenti nelle zone agricole

4.1 - Gli edifici esistenti in zona agricola, non più necessari alla conduzione del fondo, previa adeguata dimostrazione della non più necessità di utilizzazione ai fini agricoli possono essere individuati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale (sentita preventivamente la Commissione edilizia e urbanistica) e stabiliti per altri usi. In questo caso deve essere prodotto atto di asservimento dell'intera area di pertinenza.

4.2 - Tutti i fabbricati esistenti, ivi compresi quelli sopra descritti, ubicati in zona agricola, che risultano in contrasto con le disposizioni della presente normativa, fermo restando le distanze dai cigli stradali e dai confini, se inferiori a quelli previsti dalle presenti norme possono essere

ampliati in relazione a comprovate necessità familiari o per adeguamento igienico sanitario in ragione del 30% della loro attuale volumetria.

5) Parametri urbanistici-edilizi per le zone agricole

5.1) Abitazioni

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

$I_f = 0,03$ mc/mq (con un massimo di 800 mc per ogni edificio)

Unità minima aziendale = 1,00 ha

Distacco dai confini = m 7,50

Distacco tra edifici = m 15,00

Distacchi dai cigli stradali = come D.M. 1404 / 1968

Hmax = m 7,50

Valgono altresì tutte le prescrizioni di cui al 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° e 9° comma dell'art. 70 L.R. 18/83 così come modificato e integrato dalla L.R. 70/95 (1)

5.2) Manufatti connessi alla conduzione del fondo

$U_f = 150$ mq/ha (per un max di 600 mq complessivi, non vengono computati e non sono soggetti a tali limiti le serre e coperture stagionali per la protezione delle colture).

Unità minima aziendale = ha 1,00

Distacco dai confini = m 7,50

Distacco tra edifici = m 15,00, comunque le stalle devono essere distanti mt 20,00 da abitazione e m 300,00 da zone urbanizzate o da urbanizzare. Distacco dai cigli stradali come punto precedente

H max = mt 6,00, escluso i volumi tecnici

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

La loro superficie non concorre alla formazione degli indici di cui al punto precedente.

(1) Art. 70 LR 18/83, comma:

2°) Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici, definite al successivo comma 4°, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.

3) Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo 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 massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza.

Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 71 (così come modificato dall'art. 41 della L.R. 70/95).

4) Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e dell'affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della legge R. 2.3.79 N° 12.

5) I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola azienda.

6) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

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

8) Per le finalità stabilite nei precedenti commi, ogni Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della presente legge, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

9) Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII della presente legge, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

5.2) Impianti produttivi

- Sup. coperta = 1/4 del lotto di pertinenza ricavato all'interno dell'unità aziendale.
- Unità minima aziendale = mq. 10.000
- Distacco dai confini mt 20,00
- Distacco dai cigli stradali come punto 1
- Distacco tra edifici mt 20,00
- H max mt 6,00
- Sup. min. parcheggi = 10 % della SC.
- Distanza da insediamenti abitativi mt 300, solo per stalle, dal perimetro delle diverse zone del piano. Tale distanza deve essere elevata a mt 500 per allevamenti di tipo suinicoli.

5.3) Infrastrutture

Non sono prescritti particolari parametri urbanistici edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli Enti competenti la loro realizzazione.

Salvo previsioni di leggi che regolano specificatamente le modalità di esecuzione e di approvazione delle opere del presente punto, i progetti per le esecuzioni delle infrastrutture del territorio diventano esecutivi previa approvazione da parte del Consiglio Comunale sentita la Commissione edilizia e urbanistica.

6) Agriturismo

Nel territorio agricolo è consentito l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali in materia.

7) Morfologia degli interventi ammessi

Per gli aspetti morfologici degli interventi ammessi valgono le disposizioni contenute nell'art. 39 e nelle annesse schede grafiche.

ART. 26 - E1 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO AMBIENTALE

a) - Le zone agricole di rispetto ambientale sono quelle di contatto con le aree urbane o con le aree di nuova urbanizzazione.

Per esse occorre mantenere le caratteristiche del paesaggio agrario ed impedire la formazione di frange edilizie suburbane.

b) - Fra le zone E1 sono ricomprese, inoltre, le aree boscate così come perimetrare dal P.R.E. (Tav.1) e la sponda destra del fiume Vomano ricadente nel territorio comunale (Tav.3).

c) - Per le zone E1 valgono integralmente le norme contenute nel precedente art. 25 riguardanti le abitazioni esistenti e i manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Non è consentita la edificazione di nuove unità residenziali agricole ed extra agricole.

d) - Per gli aspetti morfologici degli interventi ammessi valgono le disposizioni contenute nell'art. 22 punto b) e nelle annesse schede grafiche.

e) - L'area del fiume Vomano inclusa nella zona E1 è destinata alla creazione del parco fluviale di interesse sovracomunale.

L'Amministrazione comunale potrà, comunque, autonomamente sviluppare e realizzare su di essa progetti integrati alle contigue aree verdi e per attività sportive, ferma restando la assoluta inedificabilità della zona.

Su di essa, in assenza di progetti pubblici, sono ammesse soltanto opere volte a migliorare i caratteri ambientali del suolo, delle acque immesse, della flora e della fauna.

CAPO III

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

Le zone per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico articolate e localizzate nei grafici del P.R.E. sono così distinte:

- F) Attrezzature e servizi di interesse generale
- F1) Verde di uso pubblico

ART. 27 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Le aree sono destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse locale complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole del Piano con la relativa simbologia, tali servizi si articolano in:

- Servizi scolastici fino all'obbligo;
- Attrezzature di interesse comune sociali e religiose e per l'accrescimento civico e culturale dei cittadini.

Per asilo nido, scuola elementare, scuola media ed asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di attrezzature complementari e relative aree verdi destinati al gioco ed allo sport;

Le attrezzature di interesse sociale riguardano le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali (quali: servizi per anziani e giovani, unità dei servizi sanitari ecc...) e le attrezzature civiche, cioè quelle attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si intendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementari ad essi.

Nella realizzazione delle opere previste dal presente articolo deve sempre essere garantita la dotazione minima inderogabile di standards quantitativi, qualitativi, di utilizzo, di sicurezza e di libero accesso senza barriere architettoniche previsti dalle norme vigenti.

L'edificazione nella zona è regolata dai seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ fatte salve le distanze minime consentite per nuove costruzioni o ampliamenti
- Distacchi dai confini = mt 5,00
- Distacco tra edifici mt 10,00
- Distacchi dai cigli stradali = mt 5,00
- $H_{\text{max}} = \text{mt } 10,00$

Gli usi ammessi sono oltre quelli relativi ai servizi sociali di quartiere, quelli relative alle attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali.

ART. 28- ZONA F1 - VERDE DI USO PUBBLICO E AREE PER ATTIVITÀ SPORTIVE

a) - Parchi e giardini

La zona è destinata alla conservazione e creazione dei parchi urbani e di quartiere e delle attrezzature per il verde. In tali zone devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboscimento e sistemazione e, più in generale sviluppato l'impianto del verde con relativi servizi.

Gli usi ammessi sono quelli relativi alle attrezzature per il verde

L'edificazione nella zona è regolata dai seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 10 \text{ mq}/100 \text{ mq}$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 4,50$

b) - Aree per attività sportive

Tali aree sono destinate alle attrezzature per la pratica sportiva e potranno, oltre che dal Comune, essere realizzate da Enti ed Associazioni, sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che tutte le attrezzature previste dovranno essere complete di servizi e attrezzature secondo le norme del C.O.N.I.

L'edificazione nella zona é regolata dai seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,33 \text{ mq/mq}$ (escluso i campi sportivi e le attrezzature di tipo scoperto)
- Distacchi dai confini = m 5,00
- Distacchi dai cigli stradali = m 5,00
- H max = m 10,00

Gli usi ammessi sono quelli relativi alle attrezzature per il gioco e per lo sport ivi compresi una quota parte non superiore al 20 della volumetria edificata destinata a pubblici esercizi e attrezzature culturali.

c) - Aree e servizi per attività religiose

In tali aree sono ammessi interventi di nuova edificazione e/o di recupero degli edifici esistenti.

Parametri edilizi

- $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- Distacchi dai confini = m 5,00
- Distacchi dai cigli stradali = m 5,00
- H max = m 7,50

Gli usi ammessi sono i seguenti:

- Chiese;
- Collegi, convitti, conventi;
- Attrezzature culturali;
- Giardini, sport;
- Parcheggi di uso pubblico;

CAPO IV

ZONE A VINCOLO O DESTINAZIONE SPECIALE

Particolari zone del territorio comunale vengono distinte dal P.R.E. in base alle proprie caratteristiche fisiche, ambientali e produttive e alle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché a vincoli di natura urbanistica.

Esse riguardano:

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua;
- fasce di rispetto stradale;
- area di rispetto cimiteriale;
- strade, parcheggi e piazze;
- Viabilità pedonale e/o ciclabile;
- salvaguardia ambientale e paesaggistica (P.R.P.).

ART. 29 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Tale fascia è ricompresa nella zona E1 del fiume Vomano di cui all'art. 26 punto e).

Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Usi ammessi: sono ammessi gli usi esistenti e inoltre gli usi agricoli.

La zona di rispetto dei corsi d'acqua si sovrappone alla classificazione di zona agricola e come tale la relativa area può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici.

ART.30 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

La zona di rispetto stradale è destinata all'ampliamento delle strade esistenti e alla protezione della rete stradale nei confronti della edificazione e viceversa. La stessa interessa sia ambiti urbani che extra urbani.

La zona vincolata è in parte indicata sulle cartografie del Piano; dove non indicata la zona si intende automaticamente delimitata sulla base del D.M. 1044 del 1-4-1968 secondo la classificazione delle strade così come esistenti o come previsti dal Piano.

In tale zona sono escluse nuove costruzioni, fermo restando la possibilità del recupero degli edifici esistenti con *incrementi*, in relazione a comprovate necessità, in ragione del 30% della loro attuale volumetria. La nuova edificazione può avvenire anche in allineamento all'edificio o edifici esistenti e non può costituire in ogni caso avanzamento dell'edificio verso il corpo stradale.

Le zone di rispetto stradale sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione e ampliamento dell'impianto viario esistente, che può prevedere anche la ubicazione laterali di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

Sono ammesse nelle zone di rispetto stradale, opere murarie per la sistemazioni di accessi, nonché, per le zone esterne ai centri edificati e zone edificabili, l'insediamento di stazioni di servizio e rifornimento carburante nel rispetto delle normative vigenti e dietro stipula di speci-

fica convenzione con il Comune, dove il richiedente si impegna allo spostamento dell'impianto in caso di necessità di allargamento della sede stradale.

I parametri per la edificazione delle costruzioni per distribuzione di carburante e per servizi della viabilità sono i seguenti:

- $U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$
- Distacchi dai confini m 10,00
- Distacco tra edifici interni m 6,00
- Distacchi dai cigli stradali m = 10,00
- H max = m 5,00.

Le zone di rispetto stradale antistanti aree a destinazione agricola E, si sovrappone alla classificazione di zona agricola e come tale la relativa area può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici.

ART.31 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Riguarda l'area compresa entro la fascia di rispetto indicata nella cartografia di piano ai fini dell'applicazione del vincolo di inedificabilità.

Detta area è soggetta alle limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934 n° 1265 e successive modifiche e integrazioni.

Interventi ammessi restano esclusi gli interventi di nuova costruzione, eventuali costruzioni esistenti prima dell'adozione del P.R.E. possono essere interessate dagli interventi previsti dall'art. 9 lettera b), c), d) ed e) della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Nella zona è altresì consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita dei fiori, delle lampade votive ecc..., previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il manufatto in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Usi ammessi: sono ammessi gli usi esistenti.

La zona di rispetto cimiteriale si sovrappone alla classificazione di zona agricola e come tale la relativa area può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici.

ART. 32 - PARCHEGGI E PIAZZE

I grafici del P.R.E. indicano in modo specifico i tracciati delle reti viarie esistenti e di progetto, nonché dei parcheggi e delle piazze. Tali aree se ricadenti nelle zone B, qualora cedute gratuitamente al comune con specifico atto unilaterale possono essere computati ai fini della edificabilità dei lotti limitrofi in ragione del 50% della reale superficie.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) Le strade
- b) I nodi stradali
- c) I parcheggi

L'indicazione grafica, dei nodi stradali, dei parcheggi e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del Piano.

In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole del Piano. In sede di progettazione esecutiva possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

ART. 33 - VIABILITA' PEDONALE

Il P.R.E. individua la principale viabilità a solo carattere pedonale e/o ciclabile. Le aree interessate possono essere sistemate e attrezzate solamente per il particolare uso. (vedi scheda grafica)

ART. 34 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA (P.R.P.)

Il P.R.E. recepisce gli indirizzi di tutela per i vari ambiti previsti dal P.R.P. della Regione Abruzzo che interessano il territorio comunale; gli stessi sono integralmente riportati e sovrapposti alle previsioni dello strumento urbanistico comunale (Tav.1).

Da tale sovrapposizione risulta essere interessata da un ambito di tutela (B1 Trasformabilità mirata) la zona a funzioni integrate "Val Vomano nord", per la quale si prescrivono specifiche norme attuative, descritte al successivo art. 35.

CAPO V

ZONE A FUNZIONI INTEGRATE, SPECIFICHE PRESCRIZIONI

ART. 35 - ZONE A FUNZIONI INTEGRATE

Tali zone riguardano le aree "strategiche" a nord e a sud di Val Vomano.

1 - Dal punto di vista morfologico esse hanno l'obiettivo di fissare i limiti della conurbazione di Val Vomano con segni architettonici forti, in grado di dare all'insediamento qualità urbana completa e di riqualificare aree, attualmente degradate o di risulta, al cospetto di un paesaggio fluviale-vallivo di prim'ordine.

Dal punto di vista funzionale esse assolvono a funzioni integrate che hanno l'obiettivo di assecondare le caratteristiche insediative consolidate, indirizzandone lo sviluppo anche in rapporto all'interesse intercomunale dell'area, alla vicinanza dell'area urbana di Teramo e alle previsioni tratteggiate dal Piano Territoriale Provinciale.

2- Le zone a funzioni integrate sono distinte in due unità territoriali di attuazione in cui la richiesta di concessione edificatoria è subordinata ai seguenti preventivi atti:

- a) - progettazione delle opere di urbanizzazione estesa all'intera unità;
- b) - stipula della convenzione fra Amministrazione comunale ed Enti o privati aventi titolo;
- c) - realizzazione delle opere prescritte;
- d) - cessione delle aree previste da destinare a parco e attività sportive ovvero alla loro funzionalità di uso pubblico secondo modalità gestionali specificate nella convenzione e realizzate in conformità al progetto preventivamente concordato con l'Amministrazione comunale ed approvato dalla stessa;
- e) - cessione delle aree strettamente interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di competenza gestionale della Amministrazione comunale, secondo quanto prescritto nella convenzione.

3 - Le aree inedificate incluse nelle zone a funzioni integrate, da destinare a parco e/o attività sportive, di cui al precedente punto 2.d), sono individuate dal P.R.E. con i relativi simboli (Tav. 3).

Le stesse sono assimilate alle zone F1 (verde di uso pubblico e aree per attività sportive) e sono quindi regolamentate dallo stesso art. 28 della presente normativa.

Tali aree, infine, sono ricomprese all'interno delle zone a funzioni integrate in modo da costituire, parallelamente all'attuazione dei programmi edificatori, un primo cospicuo nucleo di verde attrezzato costitutivo del parco urbano di Val Vomano e dell'auspicato parco fluviale comprensoriale del Vomano.

4 - L'attività edificatoria, delle zone a funzioni integrate è definita, per quantità, qualità, morfologia, e destinazioni funzionali, dal P.R.E. nelle Tavv.7,8 oltreché dal presente articolo e dai successivi art. 36 e 37, secondo complessi edilizi omogenei.

Tali complessi edilizi possono essere realizzati anche per parti secondo cui gli stessi risultino sezionabili, senza cioè creare pregiudizio alla razionale costruzione degli interi organismi.

5 - Le zone a funzioni integrate, con le disposizioni di cui al presente articolo e dei successivi art. 36 e 37, possono essere oggetto di "Programmi integrati di intervento" di cui alle leggi nazionali e all'art. 30 bis della L.R. 18/83 così come modificata dalla L.R. 70/95.

6 - Le norme contenute nel presente articolo valgono soltanto per la ZONA A FUNZIONI INTEGRATE VAL VOMANO NORD di cui al successivo art. 36, in quanto la ZONA A FUNZIONI INTEGRATE VAL VOMANO SUD è stata stralciata.

ART. 36 - ZONA A FUNZIONI INTEGRATE VAL VOMANO NORD

Tale zona comprende un complesso edilizio lineare che si sviluppa lungo la scarpata che delimita il terrazzamento alluvionale su cui è fondata Val Vomano, costituendone il limite costruito e l'immagine urbana da nord.

La zona comprende inoltre una vasta area inedificata da destinare a parco che si estende verso ovest sulla sponda destra del fiume Vomano.

Il complesso edilizio comprende funzioni integrate alle caratteristiche produttive, commerciali e fieristiche dell'area, di interesse comprensoriale e contiene al suo interno il percorso veicolare di collegamento trasversale di tali funzioni, dei parcheggi, della zona produttiva comunale in atto e, con un'auspicabile raccordo in territorio di Basciano, con la zona produttiva di quel Comune.

Quantità, caratteri planovolumetrici e definizioni d'uso sono dettagliatamente descritti nella Tav. 7 del P.R.E. e di seguito riepilogate:

St. mq.33000 di cui occupate dal complesso edilizio mq.5400
di pertinenza del complesso edilizio mq.13000
(strade, parcheggi esterni, spazi aperti di relazione)
destinate a parco mq.16500

(V) Volume totale mc.83400

Superfici utili:

Esposizioni, fiere	= mq. 6.000
Magazzini e depositi	= mq. 5.200
Mercato coperto	= mq. 1.300
Uffici	= mq. 2.300
Attività commerciali	= mq. 1.300
Posti auto al coperto	n. 150

ART. 37 - ZONA A FUNZIONI INTEGRATE VAL VOMANO SUD

Eliminato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 25.

ART. 38 - EDIFICI ED AREE SOGGETTI A SPECIFICHE PRESCRIZIONI

Tali edifici ed aree giocano un ruolo non secondario nel processo di qualificazione urbana.

Essi costituiscono "casi" specifici e come tali sono singolarmente definiti nelle schede che seguono, numerate progressivamente con riferimento alla corrispondente identificazione planimetrica nelle Tavv 2 e 3 del P.R.E.

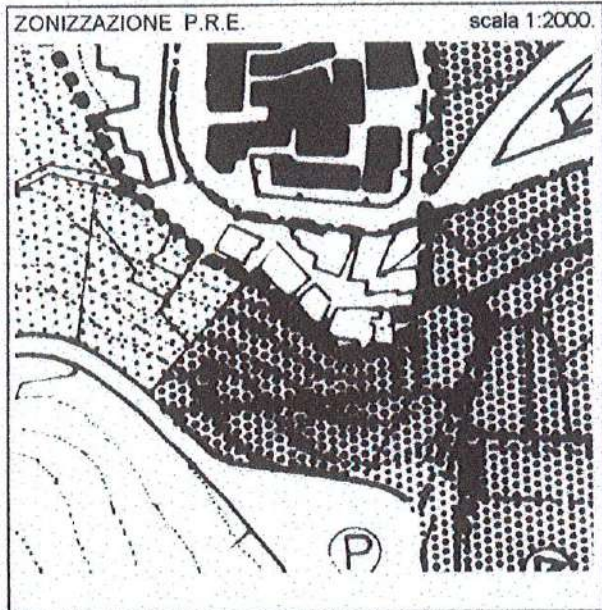
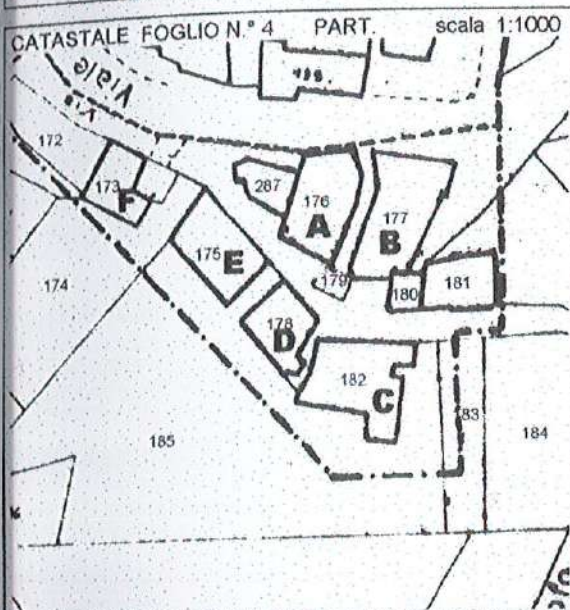
Le schede contengono per ogni unità la descrizione dello stato attuale e degli interventi ammessi.

Tali edifici ed aree potranno costituire programmi di recupero di cui all'art.30 ter della L.R. 18/83 così come modificata dalla L.R. 70/95.

Seguono schede :

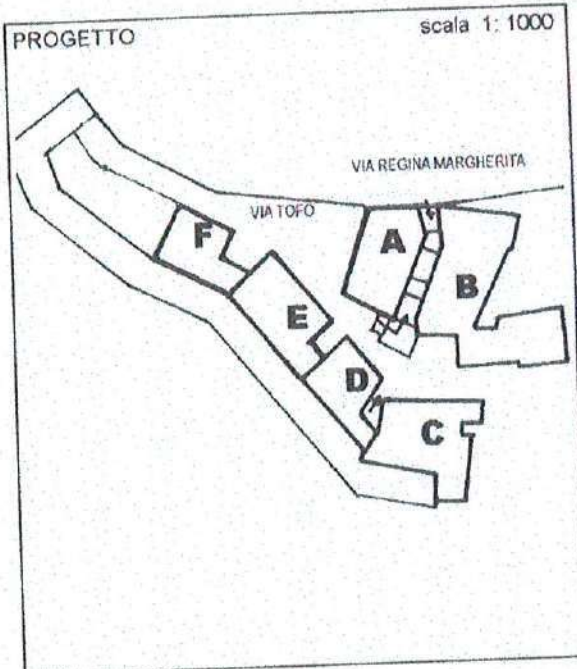
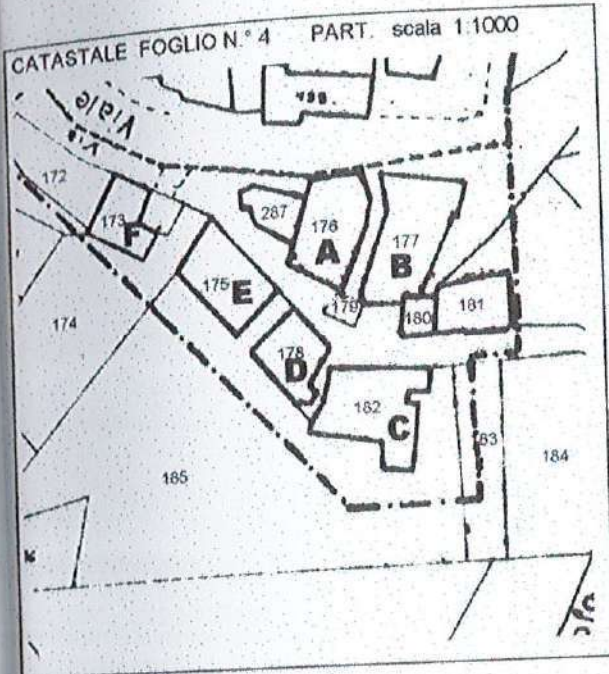
PIANO REGOLATORE ESECUTIVO DEL COMUNE DI PENNA SANT'ANDREA
EDIFICI E AREE SOGGETTE A SPECIFICHE PRESCRIZIONI Rif. art.38

Area n. 1
località: **CAPOLUOGO**
via: **TOFO**



- Veduta di Penna Sant' Andrea da sud A sinistra L'area interessata dal "Borgo Vecchio"

Area n.1
località: CAPOLUOGO
via: TOFO



STATO ATTUALE

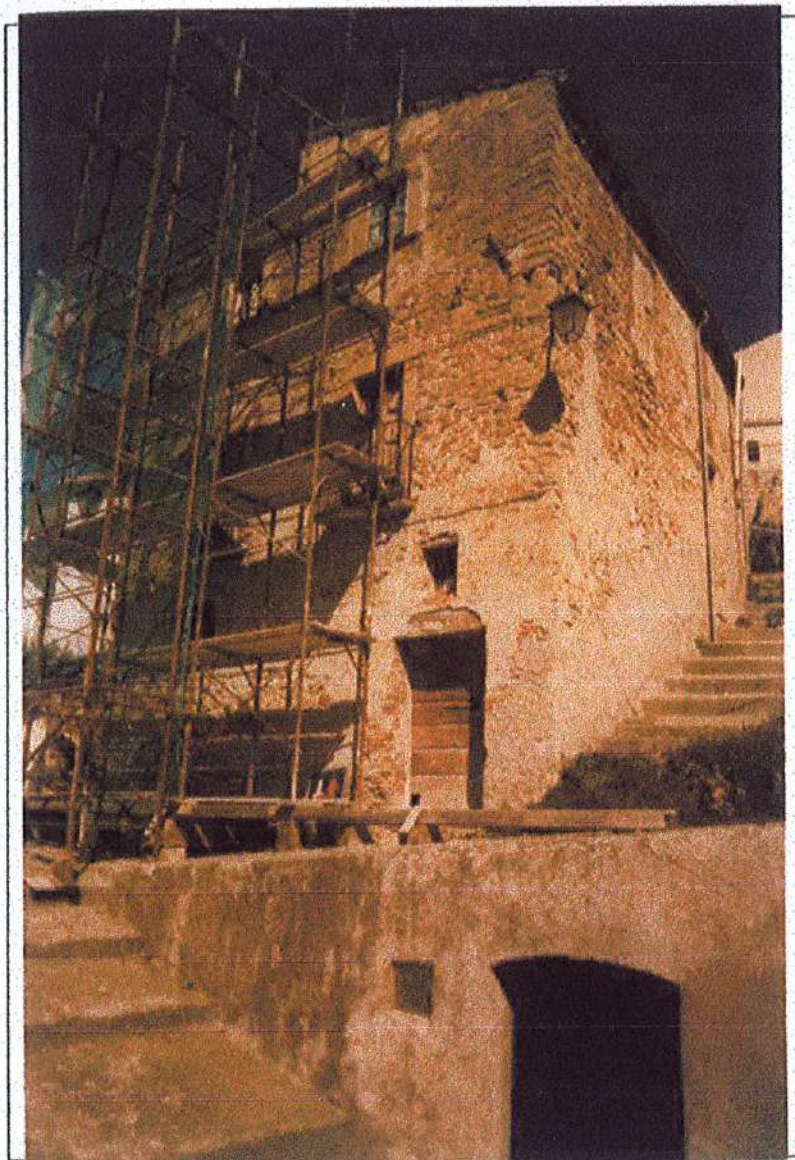
EDIFICIO	sup. occupata	sup. edificata	volume	note
A	mq. 105	mq. 280	mc. 840	EDIFICIO ABITATO
B	mq. 222	mq. 444	mc. 1332	RUDERE
C	mq. 130	mq. 260	mc. 780	DISABITATO
D	mq. 63	-	-	RUDERE
E	mq. 95	-	-	NON PIU' ESISTENTE
F	mq. 65	-	-	NON PIU' ESISTENTE

PROGETTO Sf. = mq. 1840

EDIFICIO	sup. occupata	sup. edificata	volume	note
A	mq. 105	mq. 280	mc. 840	USO RESIDENZIALE
B	mq. 222	mq. 444	mc. 1332	USO RESIDENZIALE
C	mq. 130	mq. 260	mc. 780	USO RESIDENZIALE
D	mq. 63	mq. 135	mc. 405	USO RESIDENZIALE
E	mq. 95	mq. 202	mc. 606	USO RESIDENZIALE
F	mq. 65	mq. 145	mc. 435	USO RESIDENZIALE

Area n.1
località: **CAPOLUOGO**
via: **REGINA MARGHERITA**

UNITA' A



UNITA' A - Veduta da sud

STATO ATTUALE : **Se.= mq. 280**

V.= mc. 840

DESTINAZIONE D'USO: Abitazione e servizi.

MORFOLOGIA: L'edificio presenta caratteri costruttivi tradizionali nell'apparato murario (maltoni e pietra arenaria) , negli orizzontamenti (legno e cotto) e negli infissi.

INTERVENTI AMMESSI: manutenzione straordinaria

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

MORFOLOGIA: Si prescrive la manutenzione e il mantenimento dei caratteri costruttivi e dei materiali preesistenti.

Area n. 1
località: **CAPOLUOGO**
via: **REGINA MARGHERITA**

UNITA' B



UNITA' B - veduta parziale da nord

STATO ATTUALE : Se.= mq. 222

V.= mc. 1332

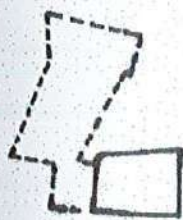
DESTINAZIONE D'USO: Ex abitazione e accessori.

MORFOLOGIA: Rudere. Sono presenti i basamenti di muri perimetrali in arenaria e laterizio

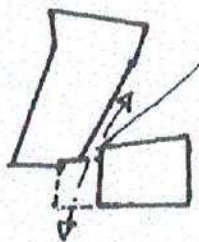
INTERVENTI AMMESSI: ristrutturazione edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

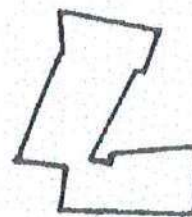
MORFOLOGIA: Si prescrive la ricostruzione sul perimetro esistente con i materiali di risulta e analoghi; caratteri e tecniche costruttive tradizionali.



Piano interrato



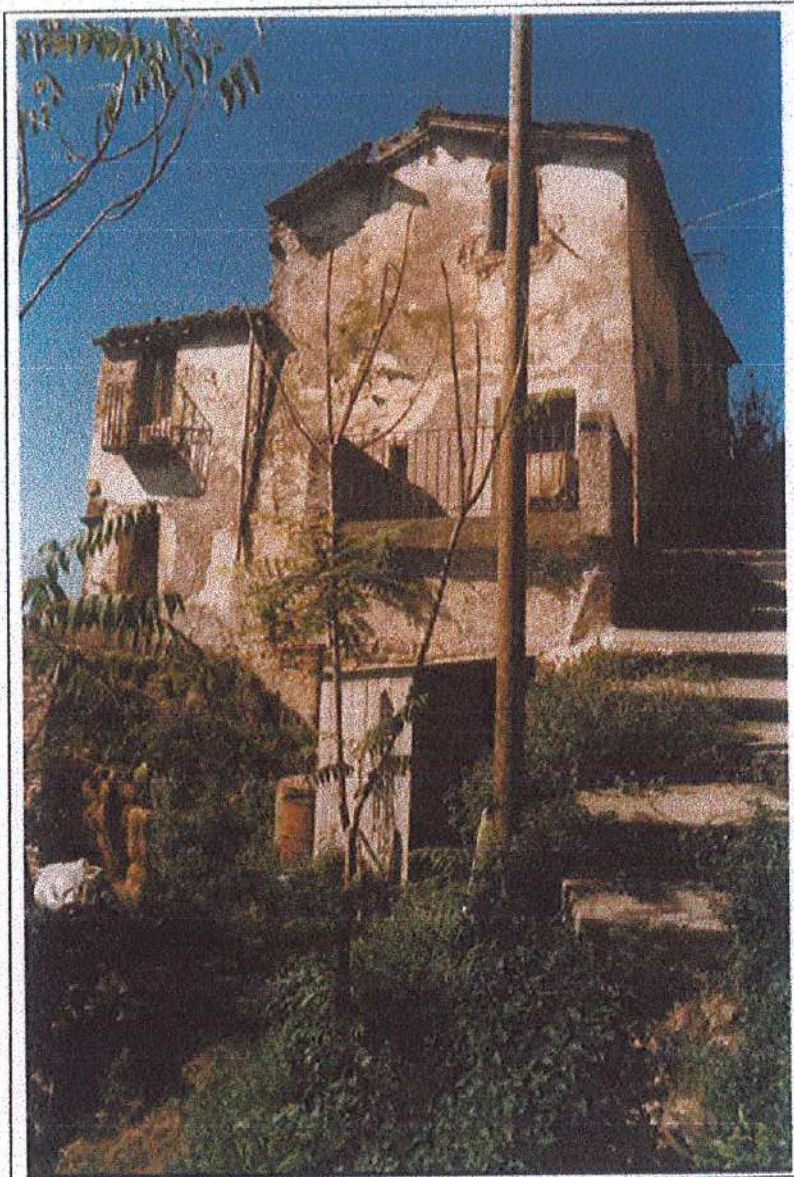
Piano terra



Piano primo

Area n. 1
località: CAPOLUOGO
via: TOFO

UNITA' C



UNITA' C- Veduta da est

STATO ATTUALE : Se.= mq. 260 V.= mc. 780

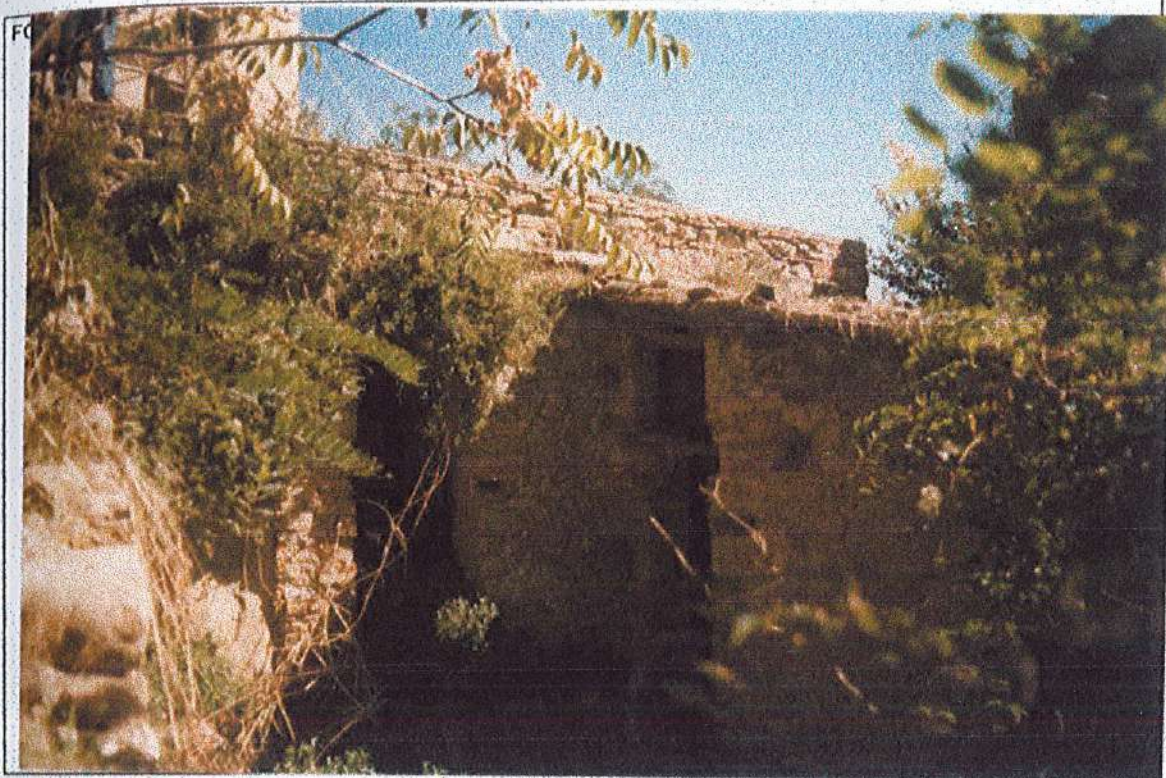
DESTINAZIONE D'USO: Abitazione e annessi. (attualmente disabitata)
MORFOLOGIA: L'edificio, in cattive condizioni di manutenzione per l'abbandono, presenta caratteri costruttivi tradizionali.

INTERVENTI AMMESSI: manutenzione straordinaria

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale
MORFOLOGIA: Si prescrive la manutenzione e il mantenimento dei caratteri costruttivi e dei materiali preesistenti.

Area n. 1
località: **CAPOLUOGO**
via: **TOFO**

UNITA' D



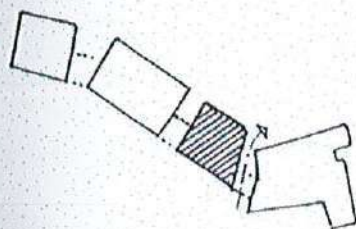
UNITA' D - veduta parziale da sud

STATO ATTUALE : Sc.= mq. 63

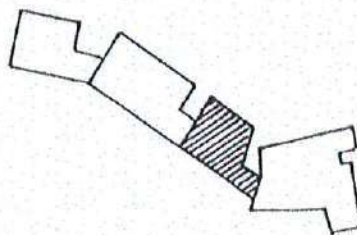
DESTINAZIONE D'USO: Ex accessorio agricolo
MORFOLOGIA: Rudere. Tracce perimetrali in pietra e mattoni. Copertura parziale in coppi su struttura lignea.

INTERVENTI AMMESSI: ristrutturazione edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale
MORFOLOGIA: Si prescrive la ricostruzione con sopraelevazione sul perimetro esistente con i materiali di risula e analoghi; caratteri e tecniche costruttive tradizionali.



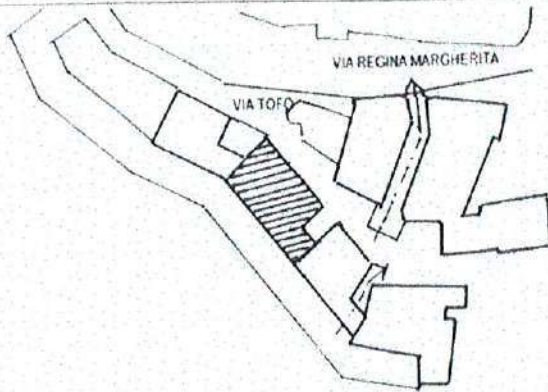
Piano terra



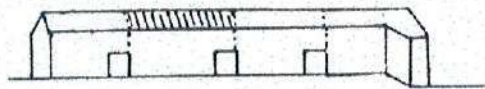
Piano primo

Area n. 1
località CAPOLUOGO
via TOFO

UNITA' E



PLANIMETRIA SCALA 1 1000

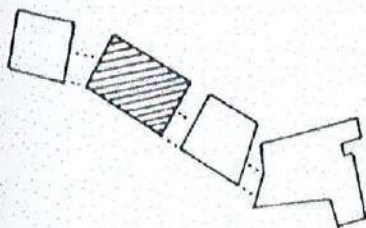


PROSPETTO SUD

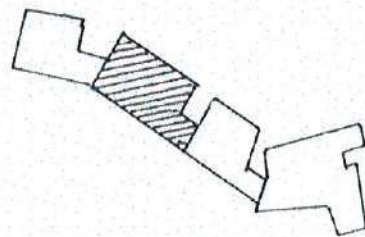
STATO ATTUALE : L'unità non è più presente ed è distinta solo catastalmente per una Sc =mq. 95

INTERVENTI AMMESSI: ricostruzione in adiacenza alle unità D, F

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale



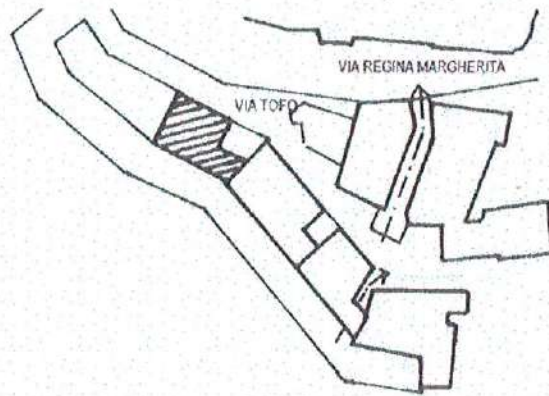
Piano terra



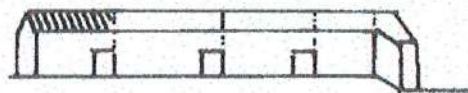
Piano primo

Area n. 1
località: CAPOLUOGO
via: TOFO

UNITA' F



PLANIMETRIA SCALA 1:1000



PROSPETTO SUD

STATO ATTUALE

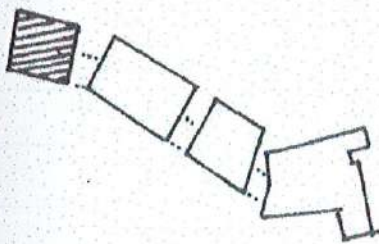
L'unità non è più presente ed è distinta solo catastalmente per una Sc =mq. 65

INTERVENTI AMMESSI:

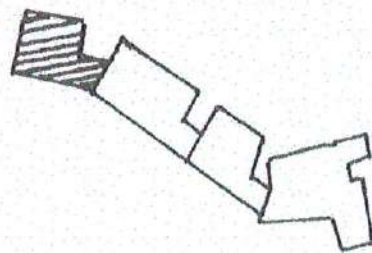
ricostruzione in adiacenza alla unità E

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale



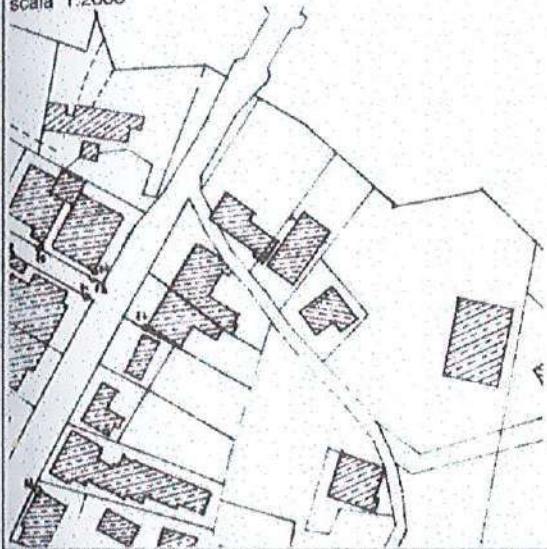
Piano terra



Piano primo

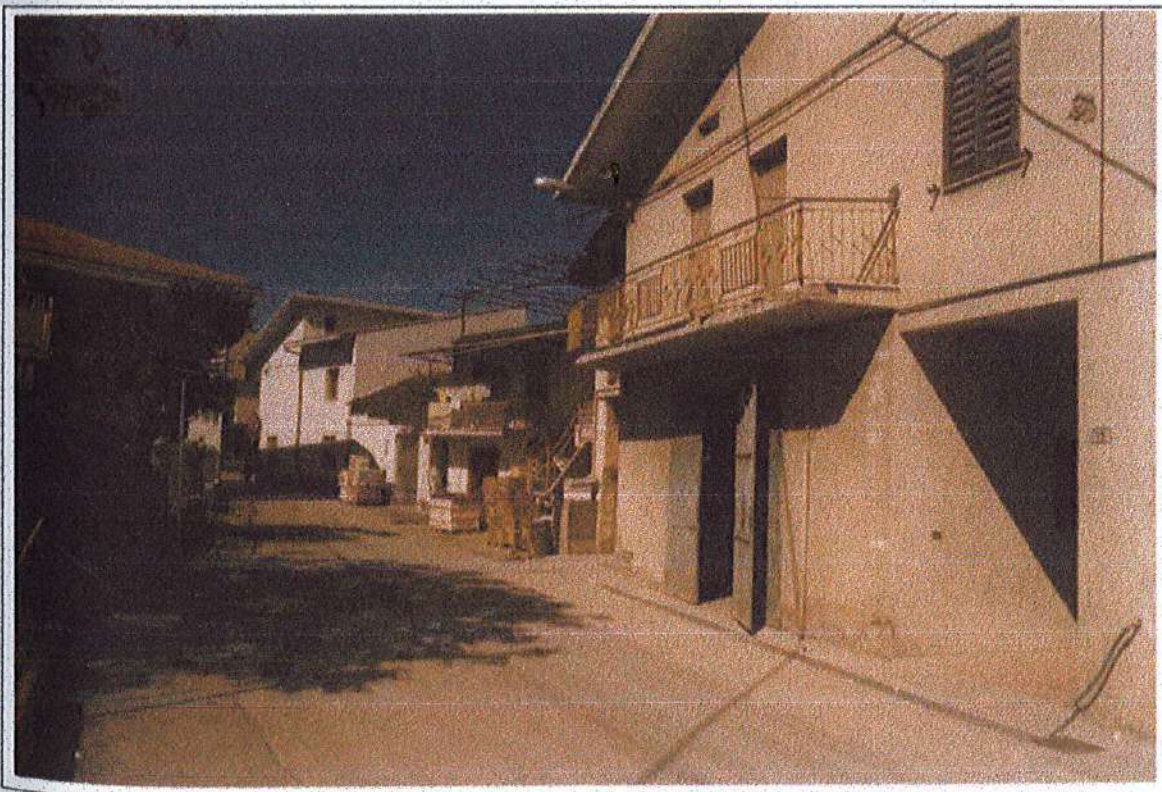
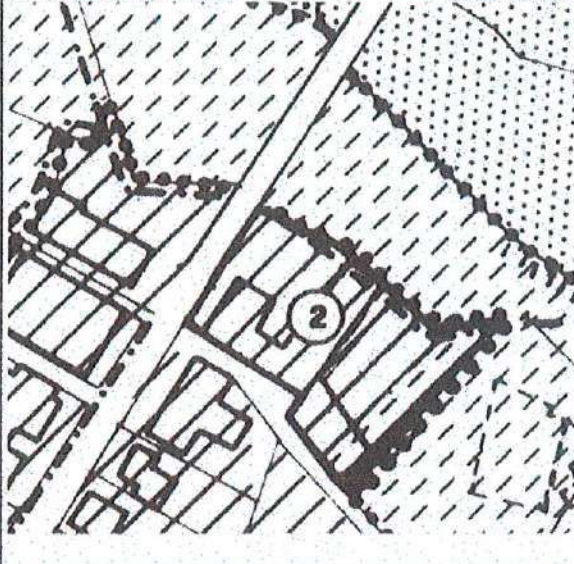
Area n.2
località: VAL VOMANO
via: CESI

CATASTALE FOGLIO 1 PART. 598, 579, 577, 19, 485
scala 1:2000



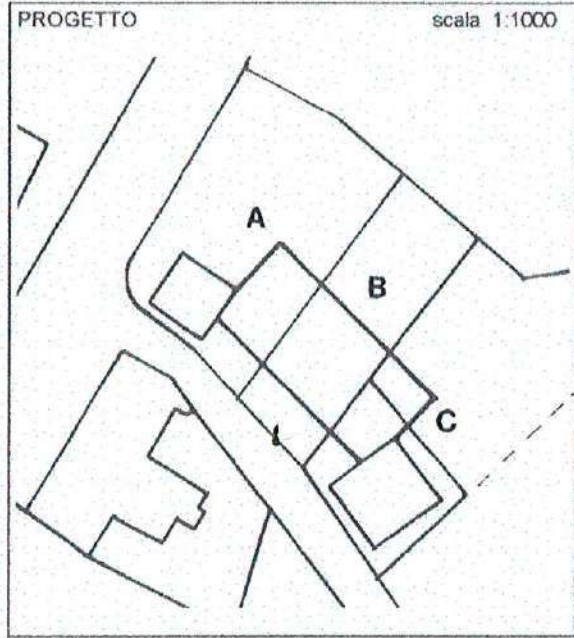
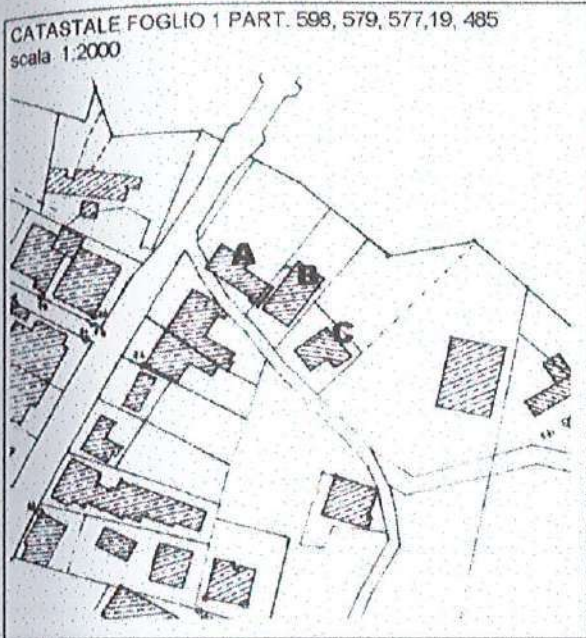
ZONIZZAZIONE P.R.E.

scala 1:2000



- Veduta da via Cesi

Area n.2
 località: VAL VOMANO
 via: CESI



STATO ATTUALE

UNITA'	sup. coperta	sup. edificata	volume	note
A	mq. 141	mq. 280	mc. 840	RESIDENZA E SERVIZI
B	mq. 136	mq. 272	mc. 816	MAGAZZINO
C	mq. 95	mq. 190	mc. 570	RESIDENZA E SERVIZI

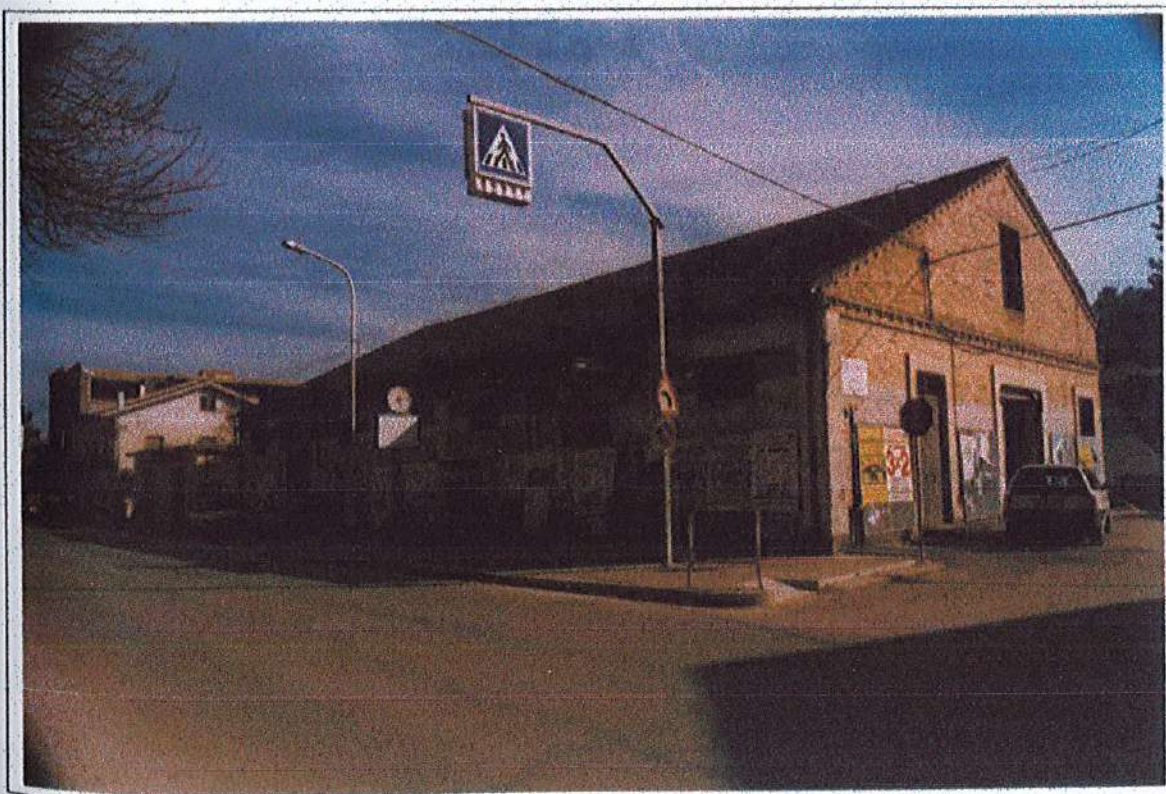
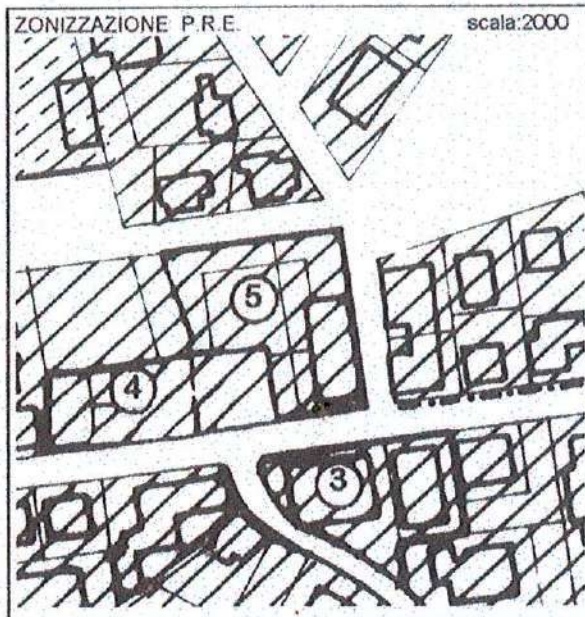
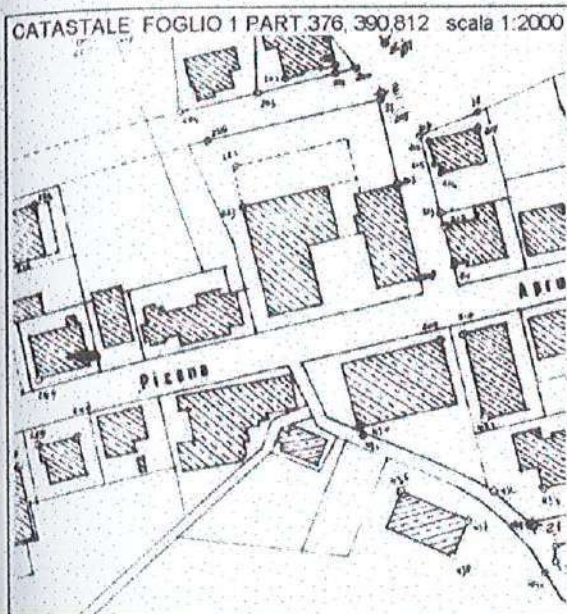
PROGETTO Sf. = mq. 1125

UNITA'	sup. occupata	sup. edificata	volume	note
A	mq. 253	mq. 892	mc. 1176	RESIDENZA E SERVIZI
B	mq. 182	mq. 728	mc. 2184	RESIDENZA E SERVIZI
C	mq. 200	mq. 705	mc. 2115	RESIDENZA E SERVIZI

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO DEL COMUNE DI PENNA SANT'ANDREA
EDIFICI E AREE SOGGETTE A SPECIFICHE PRESCRIZIONI

Rif. art.38

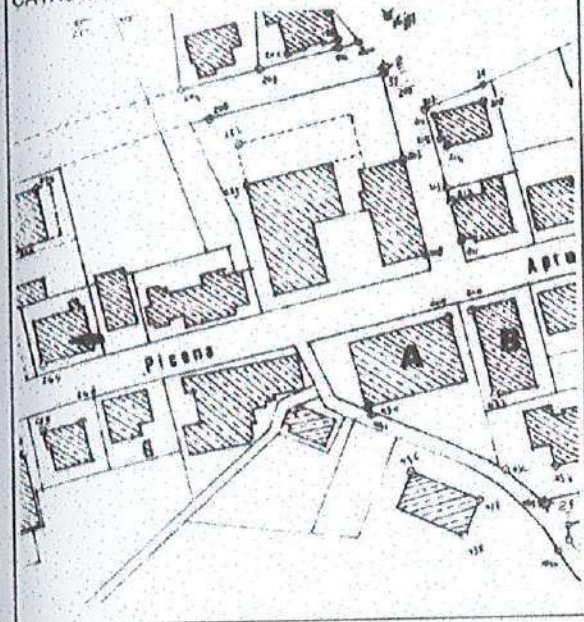
Area n.3
località: VAL VOMANO
via: S.81 PICENA APRUTINA , via FEDELE



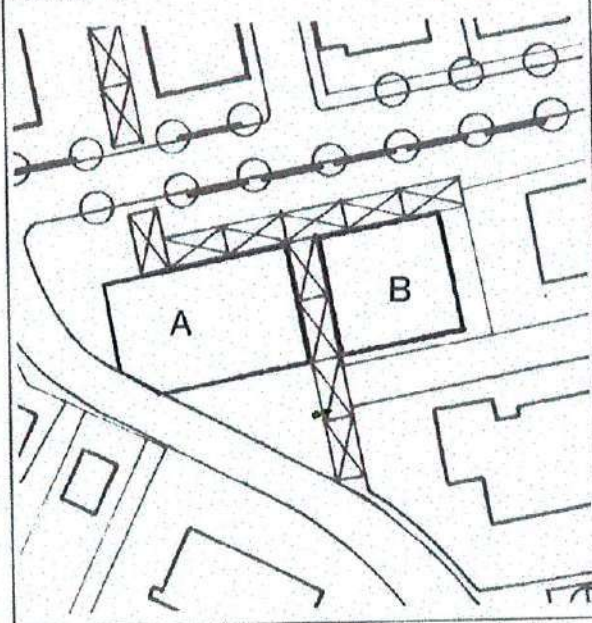
- Veduta dalla S.81 Picena Aprutina

Area n.3
 località: VAL VOMANO
 via: S.81 PICENA APRUTINA, via FEDELE

CATASTALE FOGLIO 1 PART.376, 390,812 scala 1:2000



PROGETTO scala 1:1000



STATO ATTUALE

UNITA'	sup. coperta	sup. edificata	volume	note
A	mq. 632	mq. 632	mc. 2000	CONSORZIO AGRARIO
B	mq. 276	mq. 276	mc. 828	CONSORZIO AGRARIO

PROGETTO Sf. = mq. 2500

UNITA'	sup. occupata	sup. edificata	volume	note
A	mq. 504	mq. 1008	mc. 4032	COMMERCIALE/SERVIZI
B	mq. 276	mq. 276	mc. 1124	COMMERCIALE/SERVIZI

Area n.3

località: VAL VOMANO

via: S.81 PICENA APRUTINA, via FEDELE

UNITA' A - B

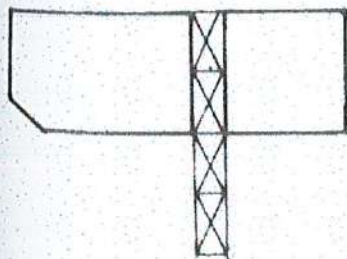


UNITA' A - B- Veduta da via FEDELE

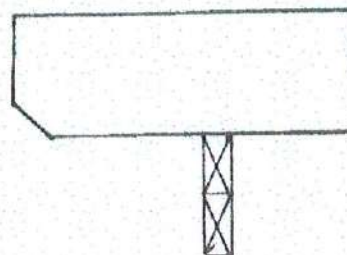
STATO ATTUALE : L'unità A è di tipo industriale con tamponamento in mattoni e copertura a capanna con mato in tegole
L'unità B è ad un piano e coperta a terrazza.

INTERVENTI AMMESSI: ristrutturazione urbanistica - edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Commerciale / direzionale integrata alla residenza.
MORFOLOGIA: Ridefinizione planivolumetrica delle due unità (A, B) in modo da costituire un complesso edilizio omogeneo, in linea omogeneo; attraversato al piano terra da una galleria posta in asse con via A. Diaz.
N.° 2 piani + interrato



Piano terra

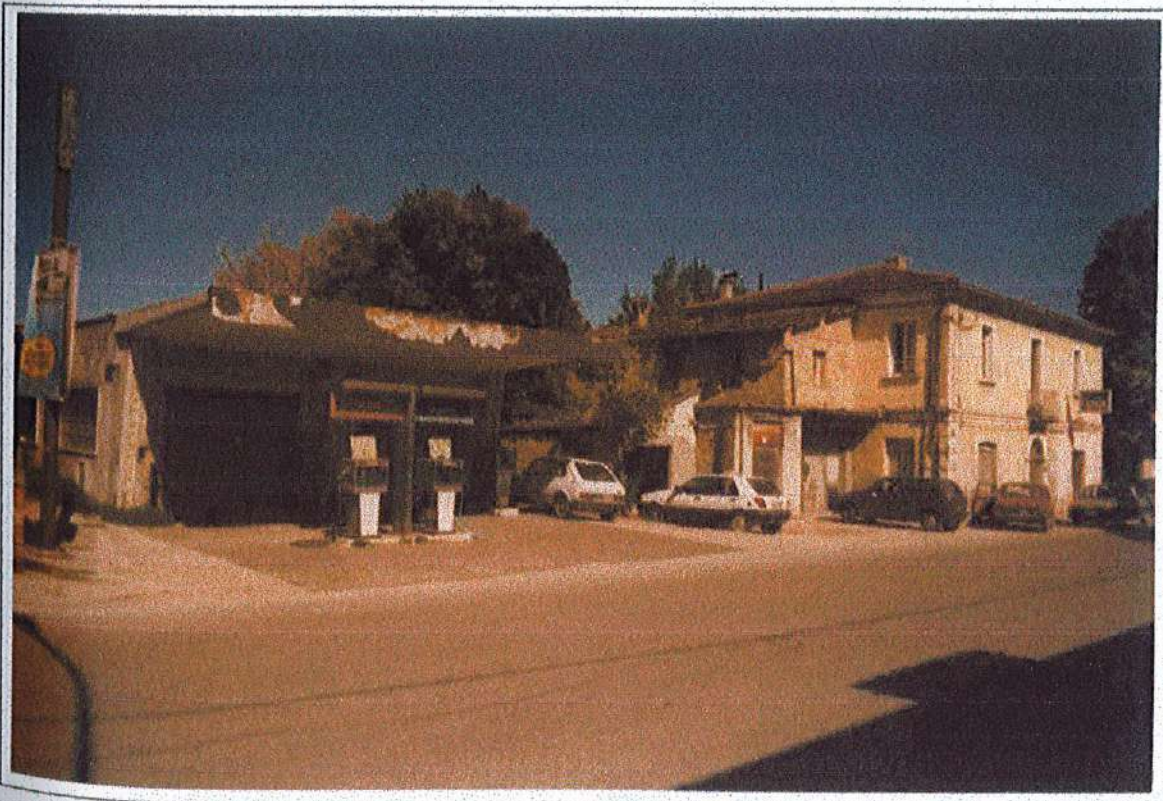
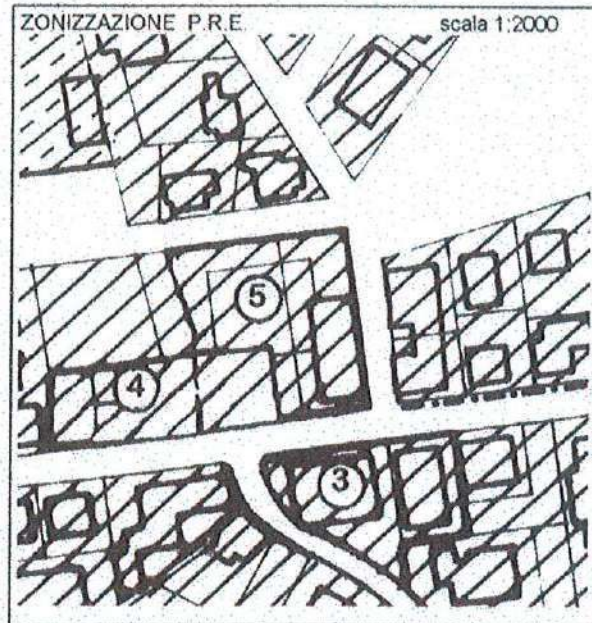
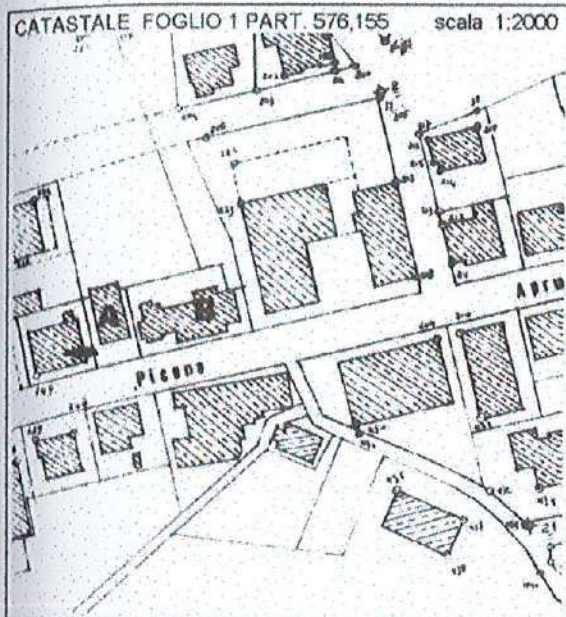


Piano primo

Area n.4
località: VAL VOMANO
via: S.81 PICENA APRUTINA

ELIMINATA
(osservazione accolta)

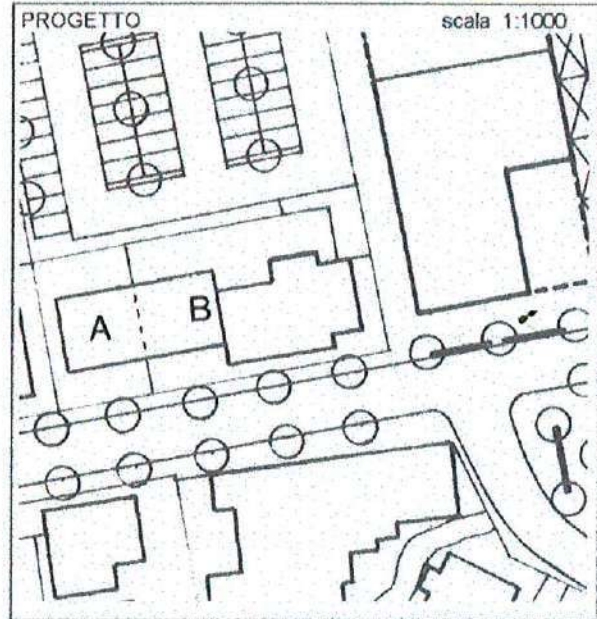
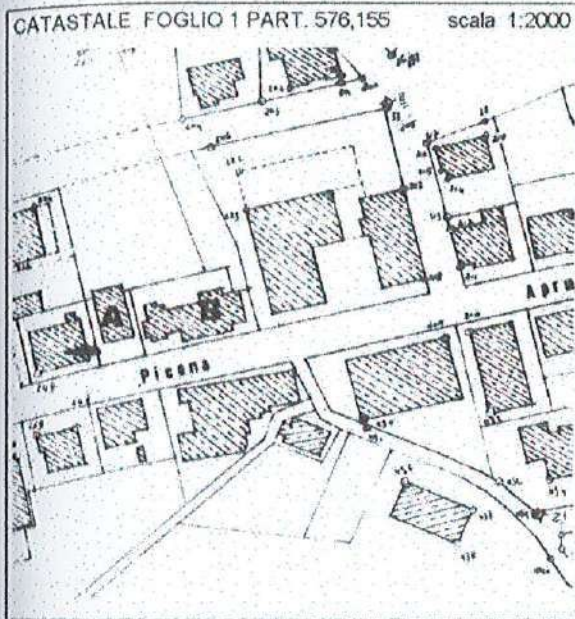
N°28-



-Veduta dalla S. 81 Picena Aprutina

Area n.4
 località: VAL VOMANO
 via: S.81 PICENA APRUTINA

ELIMINATA
 (osservazione accolta)



STATO ATTUALE

UNITA'	sup. coperta	sup. edificata	volume	note
A	mq. 110	mq. 110	mq. 330	AUTOFFICINA
B	mq. 250	mq. 430	mc. 1290	RESIDENZA

PROGETTO Sf. = mq. 863

UNITA'	sup. occupata	sup. edificata	volume	note
A	mq. 105	mq. 210	mc. 630	RESIDENZA E SERVIZI
B	mq. 270	mq. 510	mc. 1530	RESIDENZA E SERVIZI

Area n.4
località: VAL VOMANO
via: S.81 PICENA APRUTINA

ELIMINATA
(osservazione accolta) **UNITA' A - B**



UNITA' A - B- Veduta verso strada

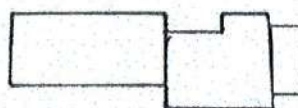
STATO ATTUALE : L'unità A è di tipo artigianale con tamponamento in mattoni e copertura a terrazza con antistante stazione di servizio.
L'unità B è caratterizzata da un intervento omogeneo e da interventi successivi in adiacenza.

INTERVENTI AMMESSI: ristrutturazione urbanistica - edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Residenza e attività compatibili.
MORFOLOGIA: Ricostruzione in adiacenza dell'unità A con B con fronte arretrato .
Nuovo intervento edilizio omogeneo, in linea omogeneo.
N.° 2 piani + interrato
Per l'edificio B si prescrive la conservazione dei caratteri volumetrici e del prospetto su strada

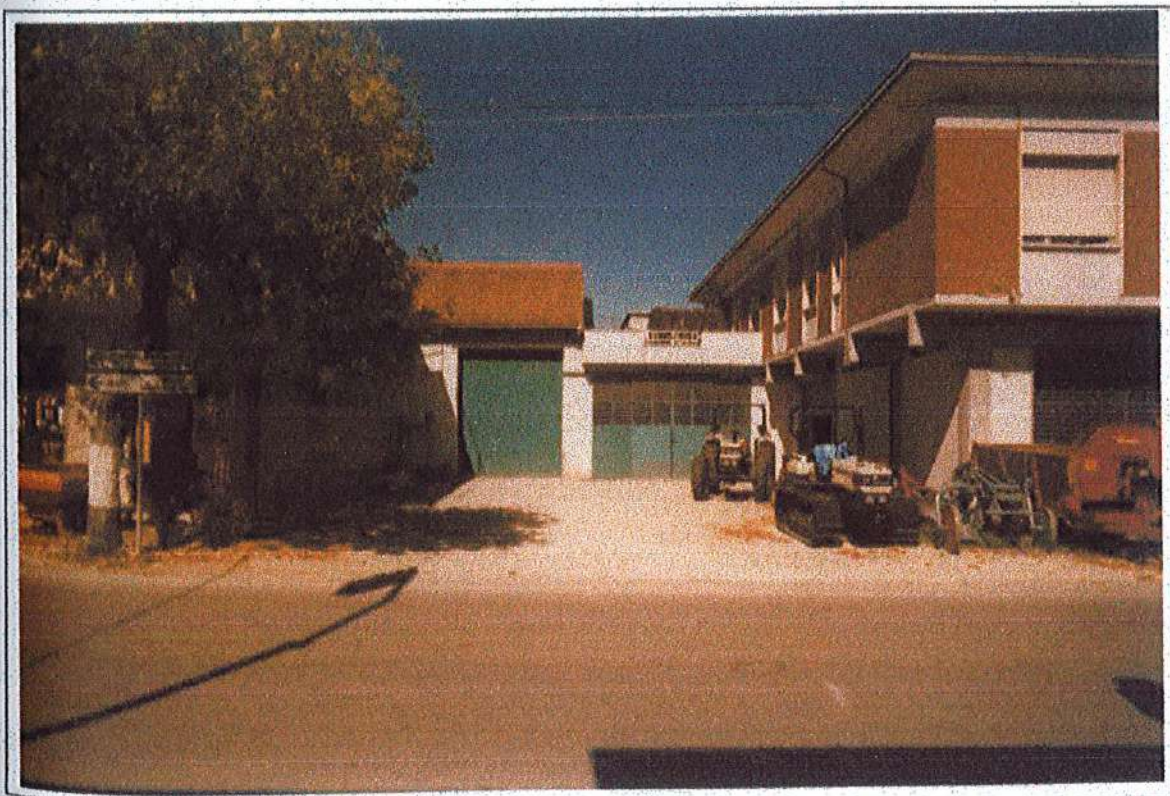
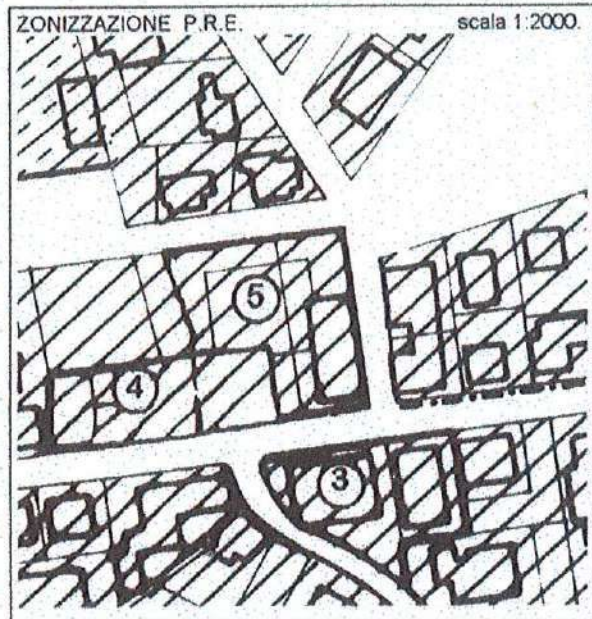
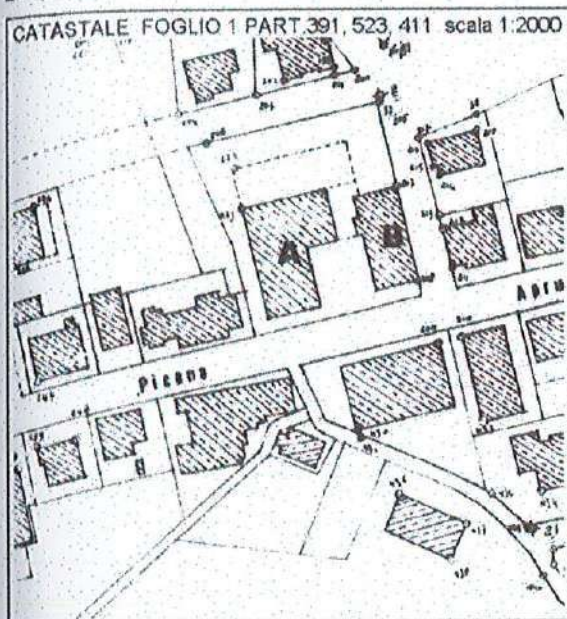


Piano terra



Piano primo

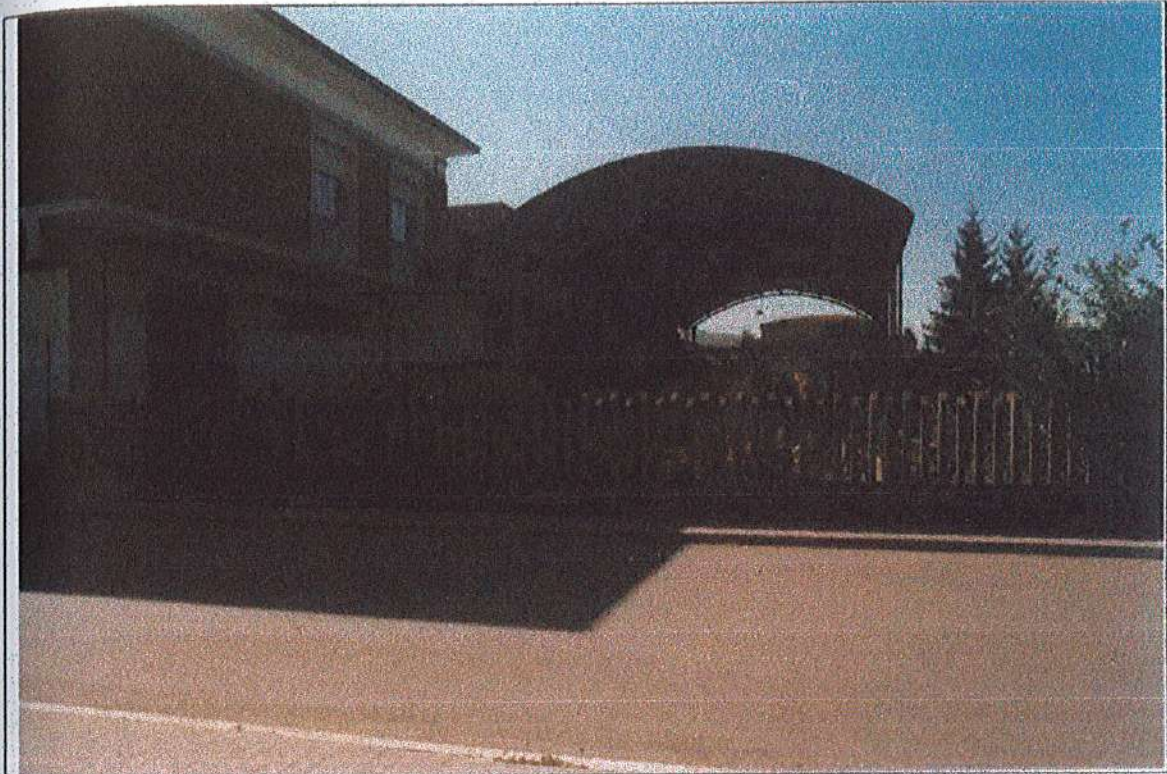
Area n.5
località: VAL VOMANO
via: S. 81 PICENA APRUTINA



- Veduta dalla S. 81 Picena Aprutina

Area n.5
località: VAL VOMANO
via: S. 81 PICENA APRUTINA

UNITA' A - B

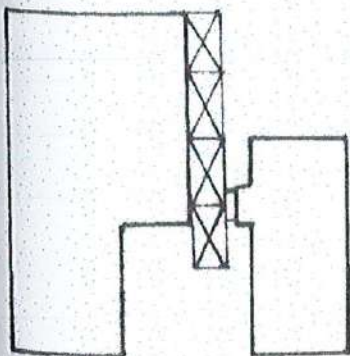


UNITA' A - B- Veduta da via A. DIAZ

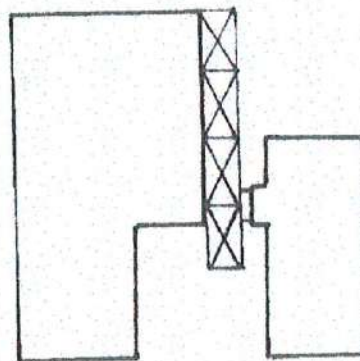
STATO ATTUALE : L'unità A è di tipo artigianale con tamponamento in mattoni e copertura a capanna con retrostante tettoia.
L'unità B è caratterizzata da un intervento omogeneo e coperto a terrazza.

INTERVENTI AMMESSI: ristrutturazione urbanistica - edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Commerciale
MORFOLOGIA: Ristrutturazione con sopraelevazione dell'unità A in adiacenza con B
Nuovo intervento edilizio omogeneo.
N.° 2 piani + interrato + galleria al piano terra di connessione dei due edifici



Piano terra



Piano primo

TITOLO V

MORFOLOGIA DEGLI INTERVENTI

CAPO I

ART. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO E TRADIZIONALE ED ELEMENTI DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI COORDINAMENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI IN ZONA A, A₁, B₁, E

RISTRUTTURAZIONE

1 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI.

Consolidamenti, ripristini e tamponature devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture verticali, e quelli di parziali ricostruzioni di murature non recuperabili, devono avvenire senza conseguenza sulle strutture orizzontali esistenti.

Nei casi di murature realizzate con particolari tecniche costruttive (quali pietre alternate a corsi di mattoni, mattoni disposti a spina di pesce, residui di antiche strutture lignee, ecc.), tali testimonianze devono essere restaurate e lasciate apparire in vista. Per il recupero delle murature esistenti, sono da impiegarsi tecniche di ripresa a "cuci e scuci", reti di cuciture armate e tiranti in acciaio, iniezioni di miscele cementizie additivate; per i ripristini è richiesto l'uso del mattone e/o della pietra locale. Eventuali strutture verticali in legno vanno conservate e restaurate con gli opportuni consolidamenti e, per quanto possibile, lasciate in vista. Ove siano necessari consolidamenti delle fondazioni, è opportuno l'impiego di "pali radice"; le tecniche correnti di iniezioni e/o taglio meccanico sono utilizzabili per eliminare dai muri l'umidità ascendente.

2 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

Consolidamenti, ripristini dei solai esistenti sono ammessi solo per il rispetto del sistema strutturale preesistente. La sostituzione di travi e solai lignei con strutture di latero-cemento, è consentita solo quando tali strutture non rivestano un particolare interesse storico-artistico e sia dimostrata l'impossibilità di un loro mantenimento in quanto irrimediabilmente deteriorate.

La sostituzione avverrà preferibilmente solo per le parti dei solai effettivamente da risistemare.

Il consolidamento dei solai lignei può essere effettuato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata; le travature portanti possono essere rinforzate sia con tecniche tradizionali di rinforzi in acciaio, sia con tecnologie moderne (resine epossidiche, barre di poliestere, fibre di vetro e simili); parimenti sono da prevedersi le tecnologie appropriate per disinfestare, pulire e proteggere le strutture lignee.

E' consigliabile la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio della facciata ai muri interni.

3 - ARCHI E VOLTE

Gli archi e le volte vanno consolidati e restaurati, mediante l'impiego di tecniche quali le catene e i frenelli ed i rinfranchi cellulari, come pure cunei, micropali e sigillature cementizie.

4 - ALTEZZA DEI PIANI

L'altezza dei piani deve essere conservata nel rispetto delle tipologie edilizie riconoscibili, fatti salvi i casi di superfetazioni da demolire. Eventuali modifiche a tali altezze possono essere consentite soltanto per i casi chiaramente giustificabili in rapporto a situazioni di ripristino o in edifici che comunque consentano tale modifica.

5 - SCALE

Consolidamenti, ripristini e sostituzioni devono avvenire nel rispetto dell'impianto geometrico e strutturale preesistente. Nelle ristrutturazioni o nei rifacimenti è prescritta la conservazione e il ripristino di pavimentazioni e rivestimenti originari, o comunque l'impiego di materiali in uso nella tradizione locale.

Le volte, le ringhiere e gli altri elementi strutturali e sovrastrutturali storici vanno comunque restaurati e conservati.

6 - PORTICI

Sono consentiti solo se ricavati internamente ai volumi stereometrici e compatibili con la tipologia di appartenenza.

7 - ASCENSORI

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico originario, e non deve comunque interessare ambiti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico.

8 - SCANTINATI

Per il risanamento degli scantinati possono essere previste limitate aperture, purché nel rispetto delle partiture esistenti. Il piano di calpestio può essere abbassato al fine del raggiungimento della altezza minima richiesta dal Regolamento edilizio per l'agibilità dei locali, purché ciò non comporti la manomissione di strutture antiche o di reperti archeologici.

9 - COPERTURE

Consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti sono ammessi solo nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Non sono ammessi corpi tecnici che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura. Eventuali nuove aperture sul piano di falda del coperto, compresi abbaini o lucernari sporgenti, sono ammesse solo nella dimensione minima e nelle caratteristiche di disegno tipico per l'area culturale Teramana per rendere i vani corrispondenti abitabili a norma del Regolamento Edilizio; non sono ammessi terrazzi in falda.

Nelle nuove costruzioni i tetti dovranno essere a falde allineate non sfalsati su quote diverse con pendenze tradizionali. ABBOGGIATO

10 - MANTI DI COPERTURA

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi tradizionali all'italiana. Tali manti di copertura devono essere usati nei casi di ripristino o rifacimento. E' prescritto il riuso dei coppi esistenti salve le indispensabili integrazioni con i coppi nuovi. Per alleggerire le coperture, possono essere previste lastre sottocoppo.

I materiali necessari alla coibentazione possono essere inseriti fra i travetti e impalcato. Quando se ne prevede l'utilizzo, i comignoli devono essere conservati o ripristinati con l'impiego dei materiali tradizionali. Non è ammessa più di una antenna radiotelevisiva per ciascuna unità edilizia.

11 - CORNICIONI DI GRONDA

E' prescritta la conservazione delle cornici esistenti, come pure il loro ripristino. In caso di rifacimento, le nuove cornici devono rispettare le caratteristiche geometriche di quelle originarie ed essere realizzate con tecniche conformi.

Grondaie e pluviali devono essere a sezione tonda, in lamiera verniciata in grigio o in rame.

12 APERTURE

Finestre, porte e portone devono mantenere le caratteristiche preesistenti, fatti salvi i casi di ripristino di aperture originarie.

Le dimensioni delle finestre anche nei nuovi interventi dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali di cui ai disegni allegati. Le finestre dovranno essere mensole in cotto o pietra locale, sono ammesse eventuali cornici di disegno semplice con intonaco lievemente rilevato con tonalità di pittura differenziata dalla facciata.

13 IMPIANTI TECNICI CIVILI

L' inserimento di impianti tecnici civili, di qualunque tipo, deve avvenire salvaguardando al massimo la struttura preesistente. Ove questi siano mancanti o insufficienti, è ammesso l'inserimento di impianti tecnici civili (bagno e vano-cottura) con soluzione di ventilazione forzata, anche in deroga al regolamento edilizio .

14 PARAMENTI ESTERNI ED INTONACI

I parametri murari devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale.

La "facciata a vista" è ammessa solo per gli edifici che originariamente presentavano chiaramente questo parametro esterno.

Non sono ammessi rivestimenti se non quelli originariamente preesistenti. Gli intonaci a calce sono preferibili a quelli di malta cementizia in quanto meglio compatibili con le vecchie murature in laterizio, per il comportamento meccanico ed igroscopico e poiché essi solo supportano la pittura a calce.

15 TINTEGGIATURE ESTERNE

Le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale, essendo escluse le pitture sintetiche lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e i tinteggi al quarzo. I colori da usarsi nei parametri e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale. Le uniche tecniche di pittura consentita sono i tinteggi ad affresco, i tinteggi a base di calcio con opportuni fissaggi e quelli a base di silicati minerali (quest'ultimo solo nel caso non sia possibile rifare preesistenti intonaci cementizi con nuovi intonaci a calce).

Quando esistono tracce dei colori originali, questi vanno riadottati; nel caso di più unità edilizie contigue, le differenti tinteggiature devono rispecchiare la scansione delle unità tipologiche storiche. Devono pure essere riproposte le originali partizioni cromatiche di cornici, lesene, cornicioni, finte-finestre, ecc., ed in generale le tonalità cromatiche delle terre naturali o comunque le tipologie cromatiche tradizionali locali.

I rivestimenti plastici ed al quarzo vanno esclusi, anche per l'impedimento alla traspirazione delle vecchie murature. Gli intonaci se rifatti dovranno essere a calce per supportare le pitture a calce. Qualora non si ritenga di dovere sostituire gli intonaci a cemento poiché ancora in buono stato si consentono pitture ai silicati minerali.

23 - CORNICIONI E MARCAPIANI

Sono da conservare nella consistenza preesistente.

24 - ELEMENTI DECORATIVI VARI

Gli elementi originari a carattere decorativo che caratterizzano le parti esterne dell'edificio e le sue pertinenze devono essere conservati, ripristinati ed adeguatamente valorizzati. In particolare si prescrive la conservazione ed il ripristino dei seguenti elementi, comunque siano inseriti negli edifici: lapidi, cancellate, inferriate, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre con datazioni, fontane, muri di recinzione in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, iscrizioni a tempera, camini interni originari, alcove, mensole decorate, elementi tradizionali tipici della civiltà contadina.

25 - AREE VERDI

Devono essere adeguatamente conservate e valorizzate.

Per le nuove piantumazioni sono ammesse solo essenze autoctone in uso nella tradizione locale.

26 - RECINZIONI

Sono consentite chiusure di giardini, cortili, orti, e corti coloniche esclusivamente con siepi e muretti di contenimento in mattoni H. max. cm. 25.

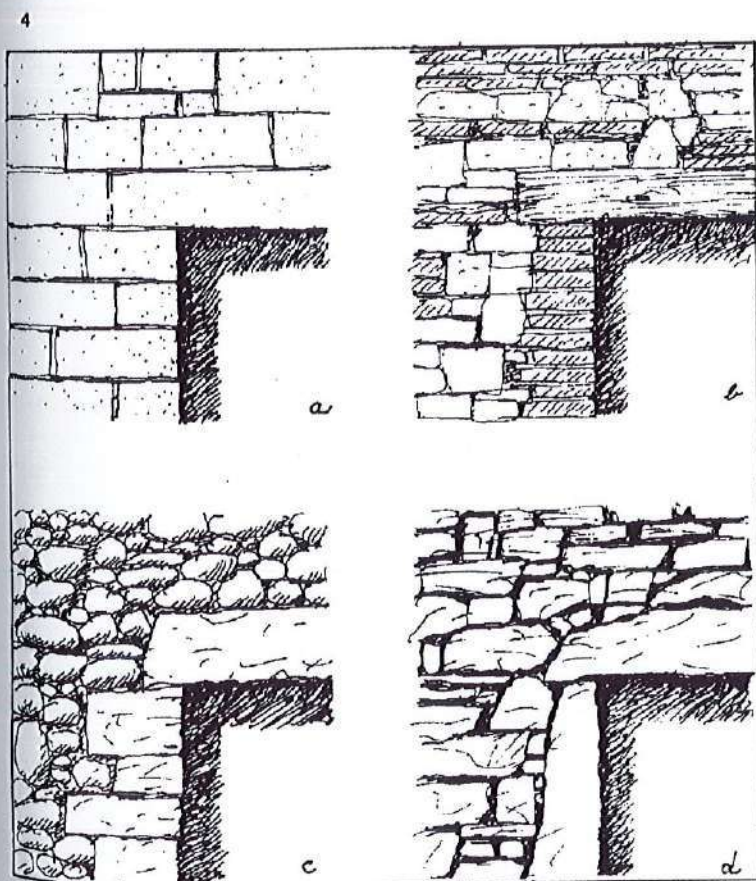
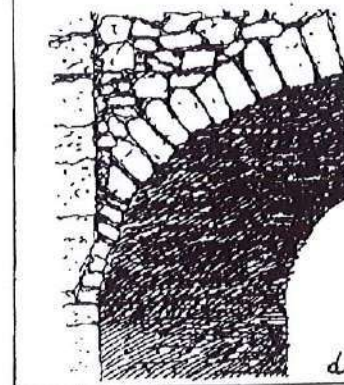
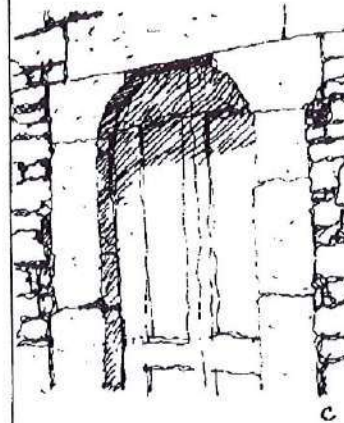
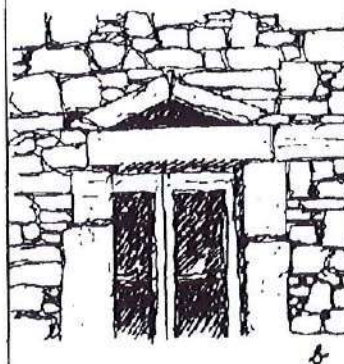
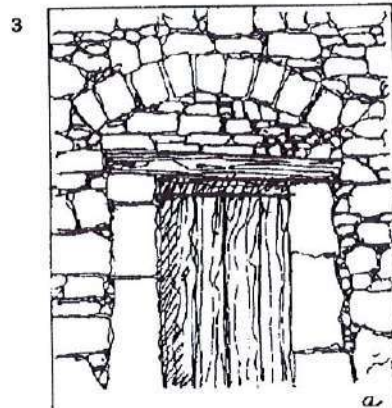
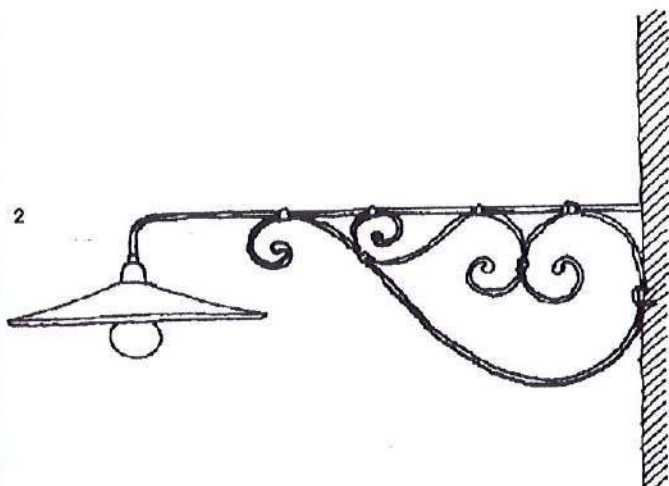
27 - RAPPORTI PLANI-VOLUMETRICI NUOVE EDIFICAZIONI

I nuovi edifici dovranno essere ubicati planimetricamente in modo tale da confermare comportamenti tipici di cui ai disegni allegati. Non sono consentite nuove edificazioni che comportino modifiche di quote del terreno tali da realizzare sopralti o collinette al piede dell'edificio.

Seguono Tavv. grafiche (facenti parte integrante delle presenti N.T.A.):

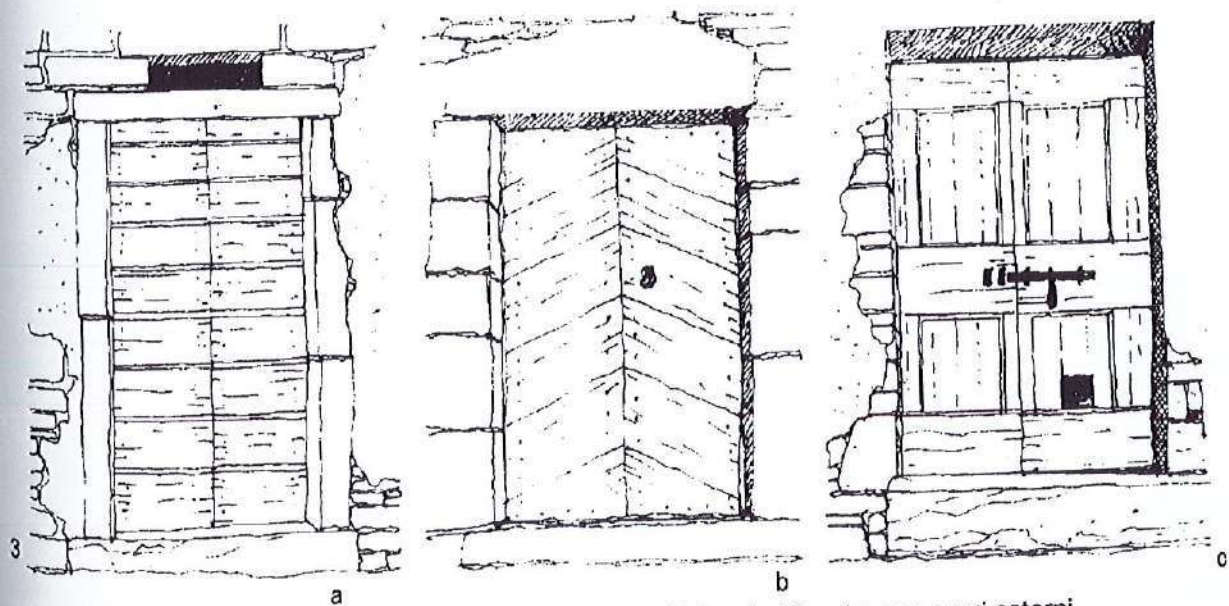
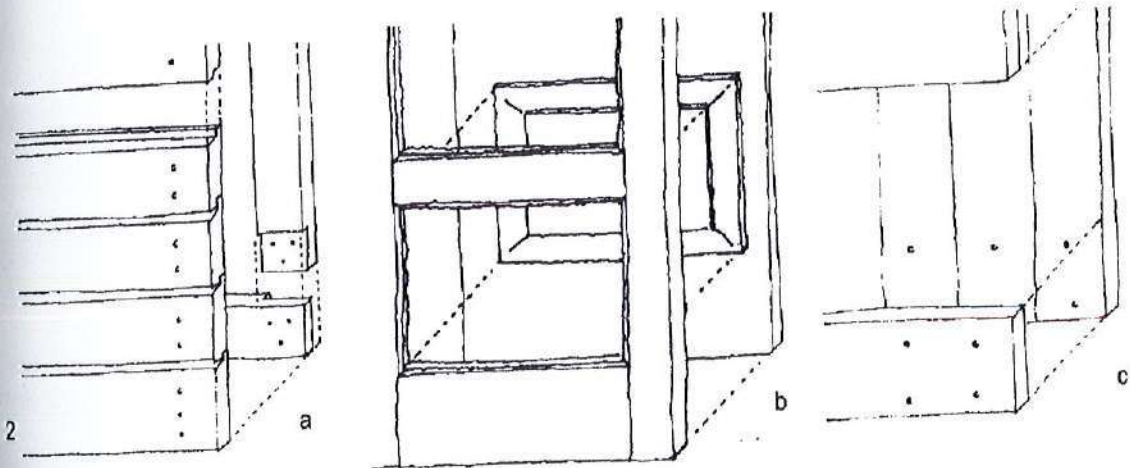
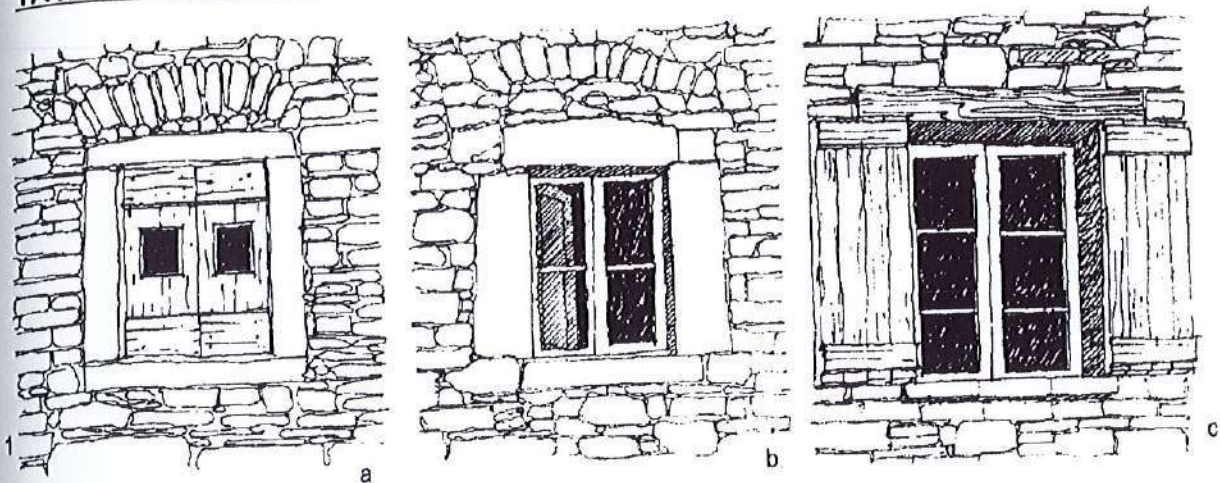
N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 a cui riferirsi per i casi specifici.

TAV. N 1 - MURATURE E PARTICOLARI ESISTENTI



- 1 - Principali tipi di camini.
- 2 - Braccio in ferro per l'illuminazione pubblica
- 3 - Architravi e orizzontamenti: a) in legno; b) in pietra; c) in pietra su mensole; d) volta a botte
- 4 - Tipi di muratura: a) a conci regolari, b) in pietra e mattoni; c) ciotoli; d) a secco

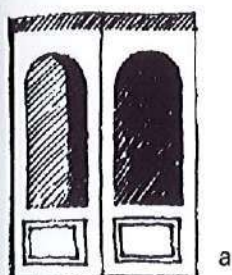
TAV. N. 2 - INFISSI PREESISTENTI



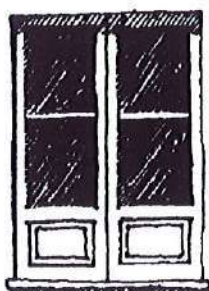
- 1 - FINESTRE: a) sportelli con luce; b) finestre con scuri interni; c) finestre con scuri esterni
 2 - CARPENTERIA: a) doghe orizzontali; b) con specchiature; c) doghe verticali su traverse
 3 - PORTE: a) doghe orizzontali; b) doghe oblique; c) a specchiature

TAV. N.3 - INFISSI - PORTALI - SOPRALLUCE

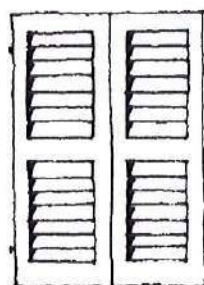
1



a

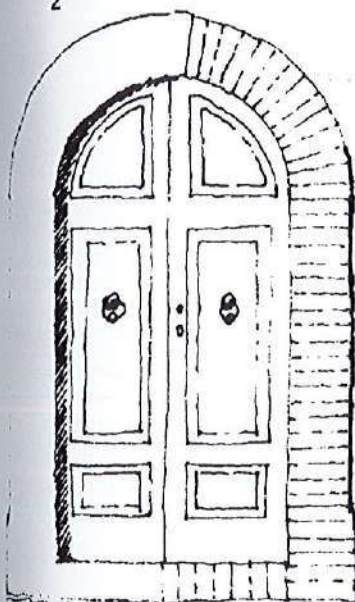


b

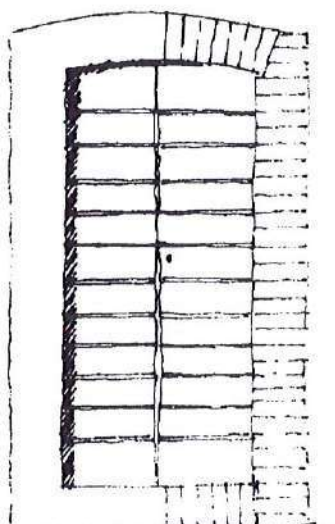


c

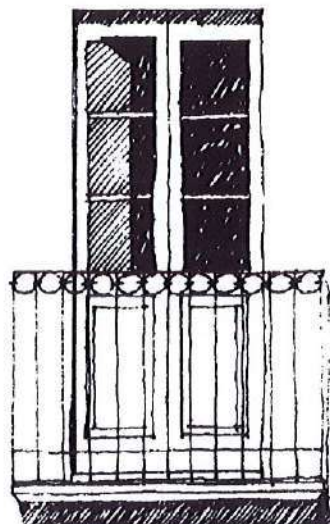
2



a

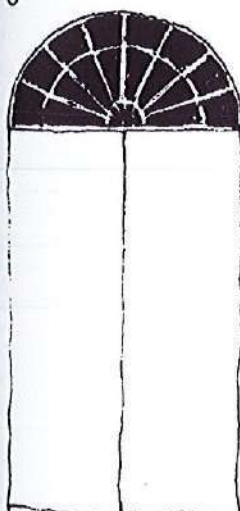


b

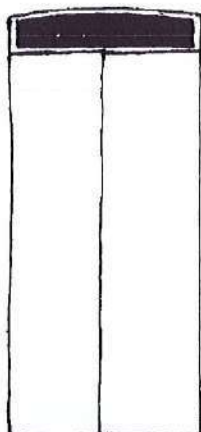


c

3



a



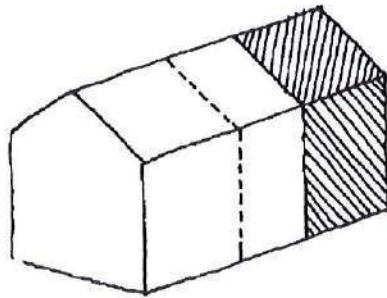
b



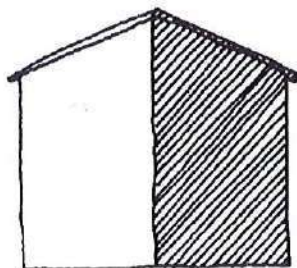
c

- 1 - Finestre: a) telaio ad arco con pannello inferiore; b) con pannello inferiore c) persiane a stecche larghe
 2 - Portali: a) ad arco e portone a specchiature; b) ad arco ribassato e portone a doghe; c) porta finestra con parapetto su mensola < cm. 40
 3 - Sopralluce: a, b) all'intradosso degli archi; c) sopra l'architrave

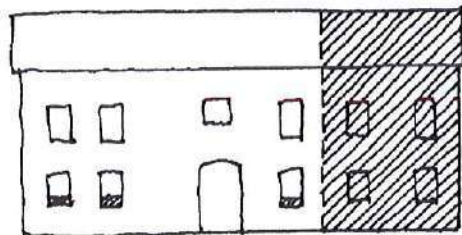
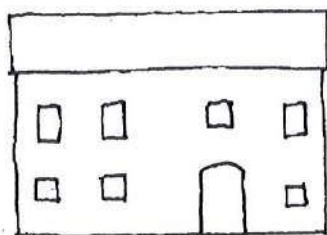
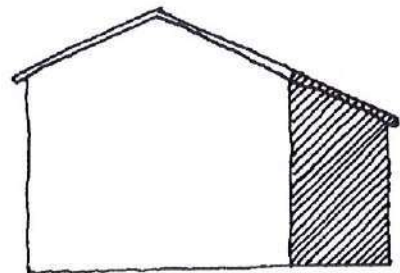
TAV. N. 4 - IPOTESI AGGREGATIVE PER INCREMENTO DI VOLUME



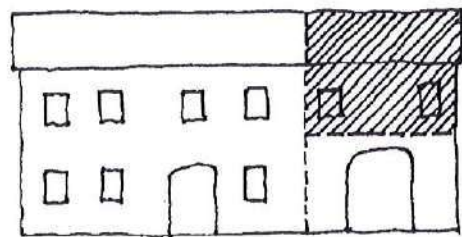
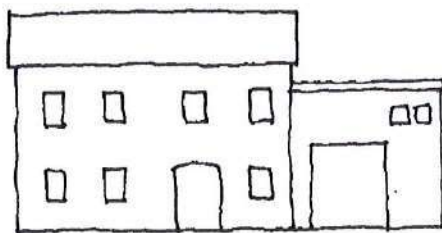
AGGREGAZIONE UNITA' A SCHIERA



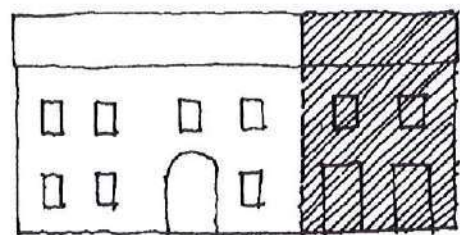
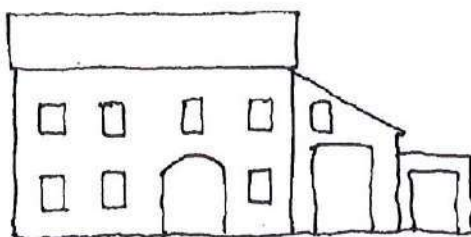
COMPLETAMENTO



INCREMENTO VOLUMETRICO CON AGGREGAZIONE DI NUOVA UNITA' ABITATIVA

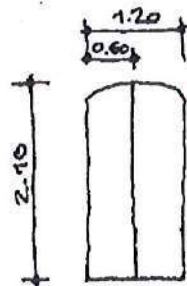
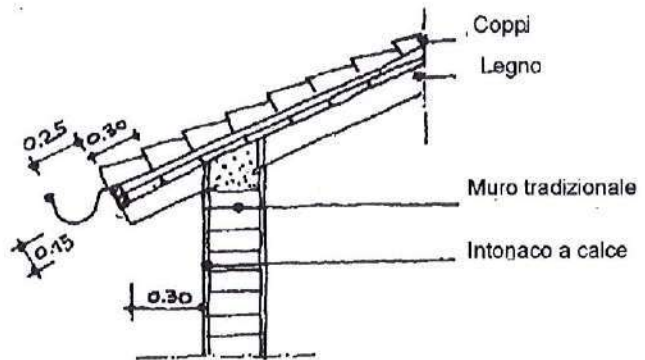
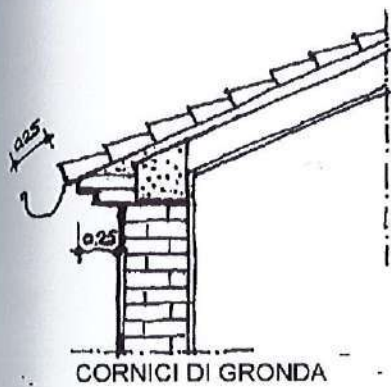


INCREMENTO VOLUMETRICO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE DI CORPO AGGIUNTO

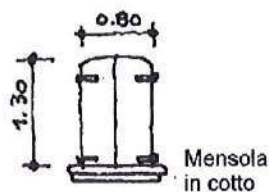
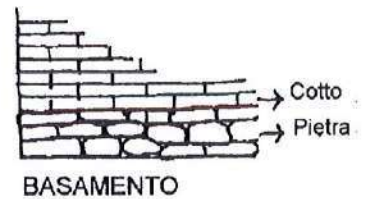
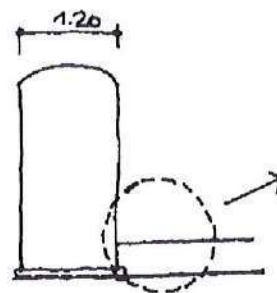


INCREMENTO VOLUMETRICO CON DEMOLIZIONE DELLE PREESISTENZE

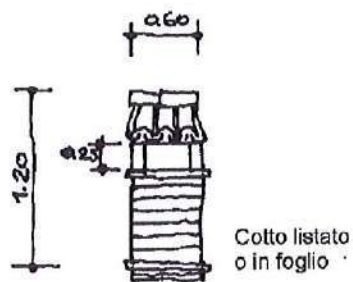
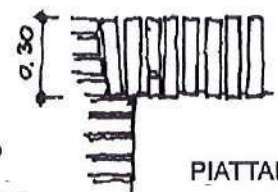
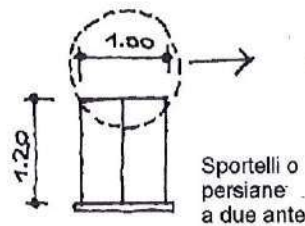
TAV. N. 5 - DEFINIZIONE DI ALCUNI ELEMENTI ARCHITETTONICI



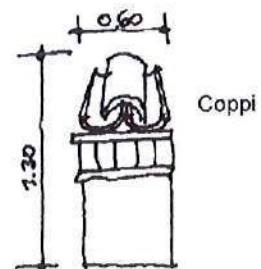
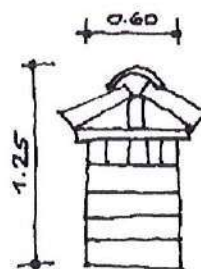
PORTE



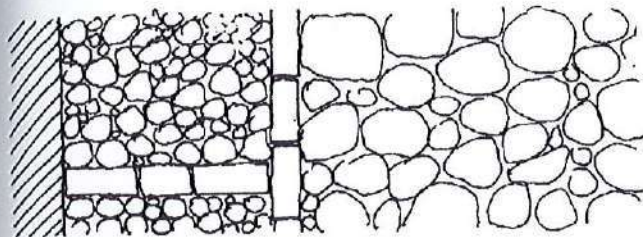
FINESTRE



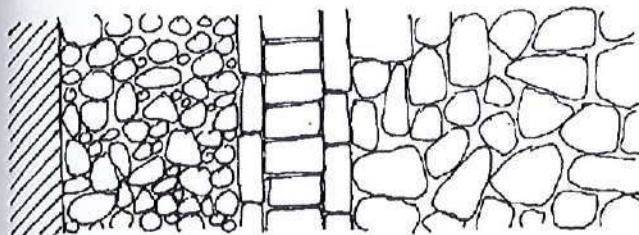
CAMINI



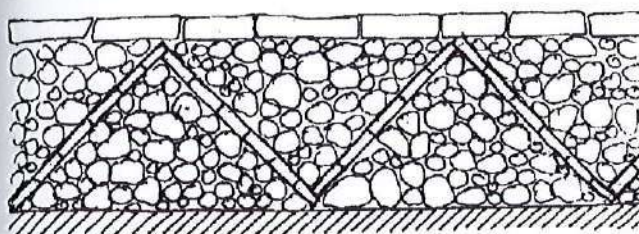
TAV. N. 6 - PAVIMENTAZIONI PER ESTERNI PRESENTI NEL TERAMANO



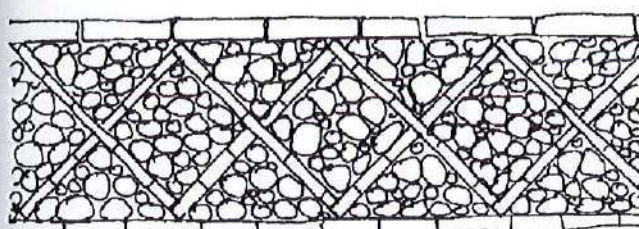
1 - Ciottoli con bordure e cordoli



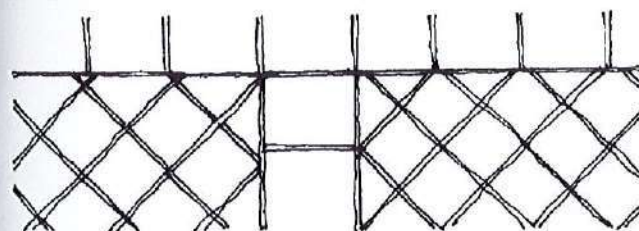
2 - Ciottoli e cunetta in pietra



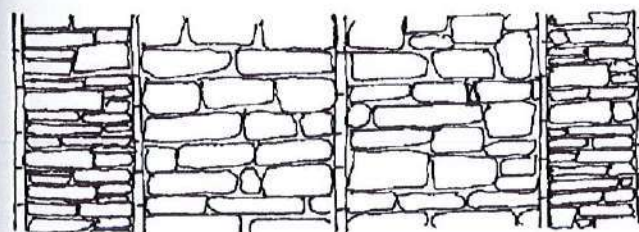
3 - Ciottoli, bordure, mattoni listati in diagonale



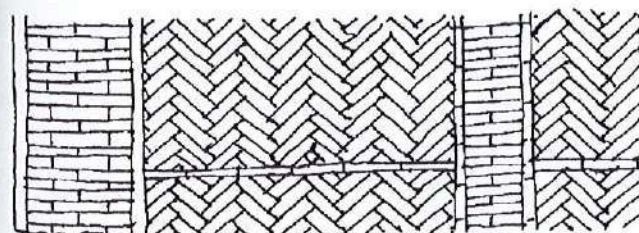
4 - Ciottoli, bordure, mattoni listati a losanga



5 - Lastricato in pietra da taglio (calcare o travertino)



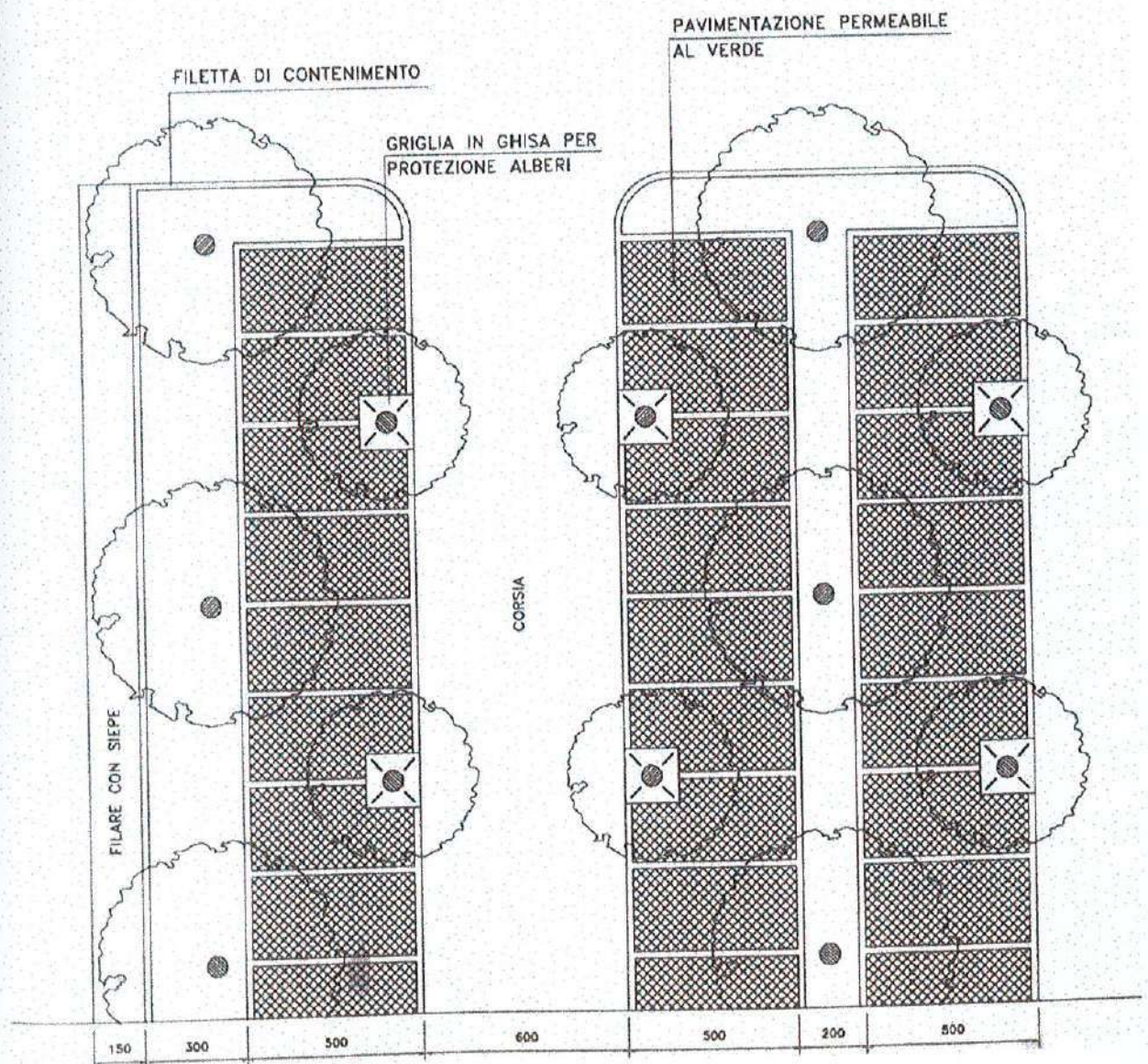
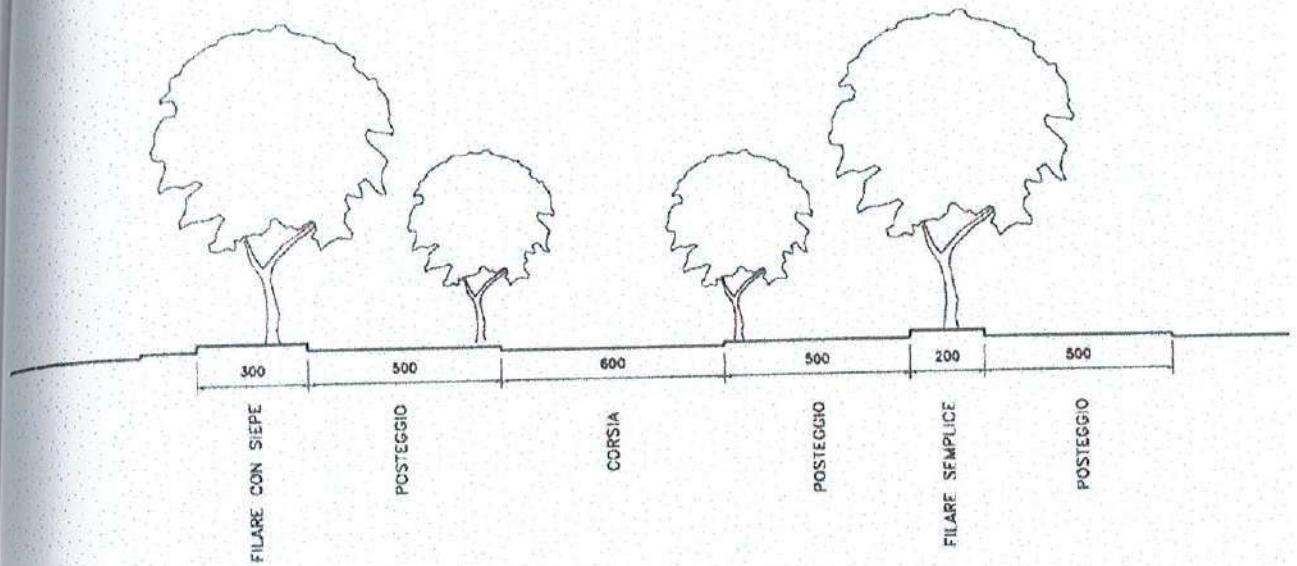
6 - Pietre a filari o ciottoli con liste di mattoni



7 - Opus spicatum, liste a filari, cordoli e bordure in mattoni o pietra

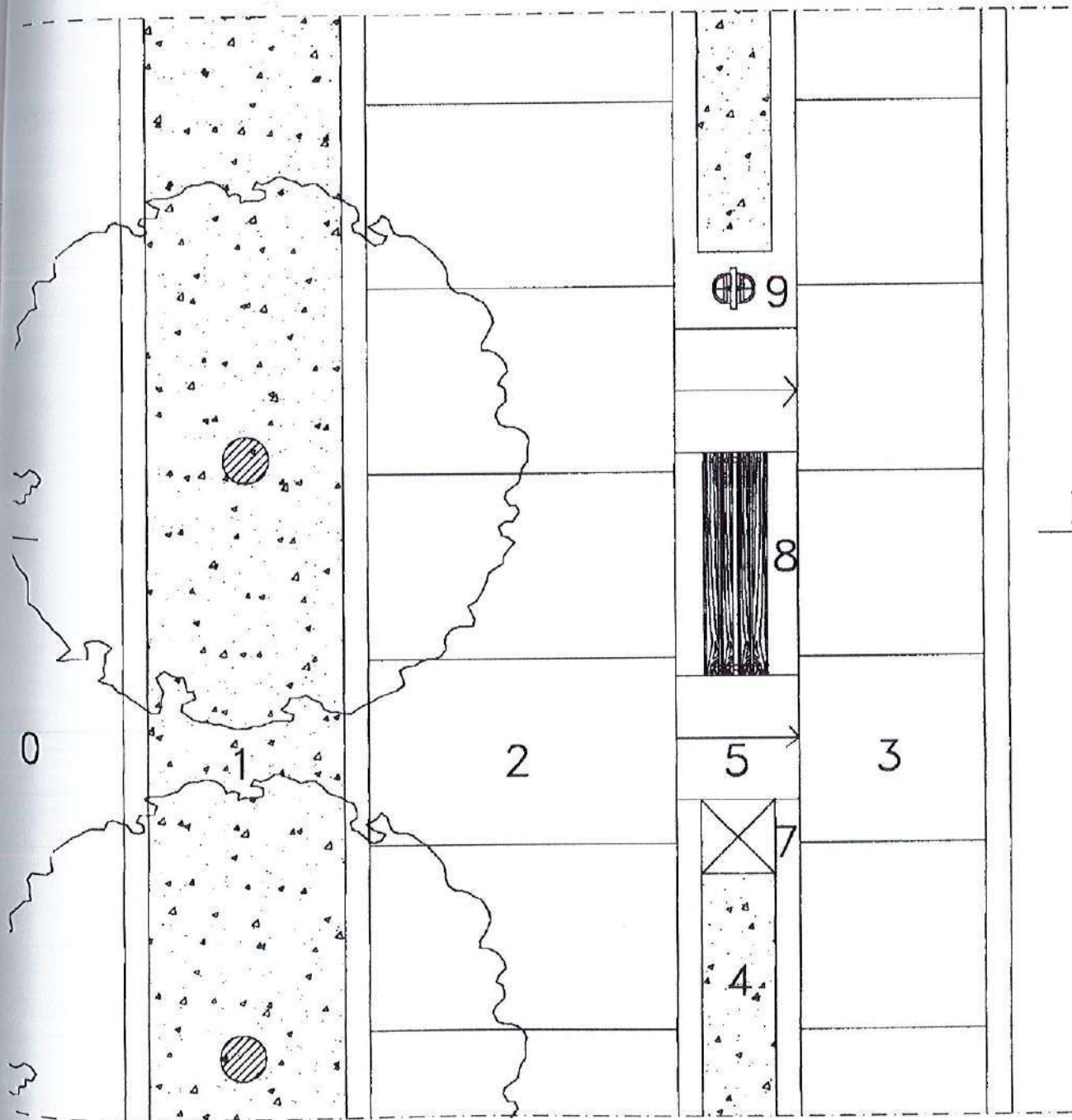
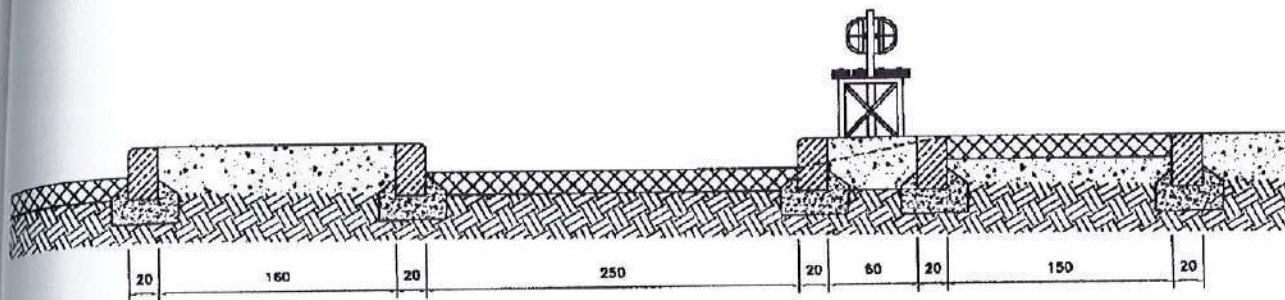
TAV. 7

PARCHEGGIO TIPO Scala 1/200

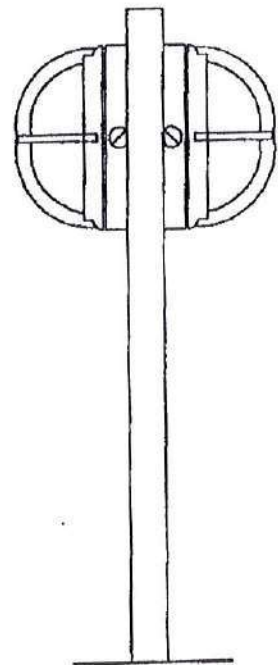
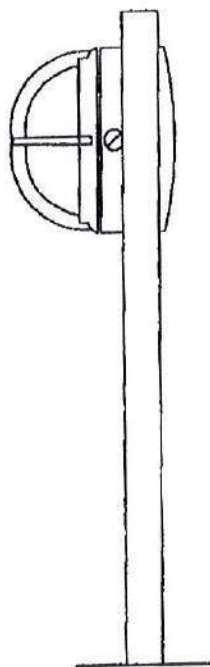
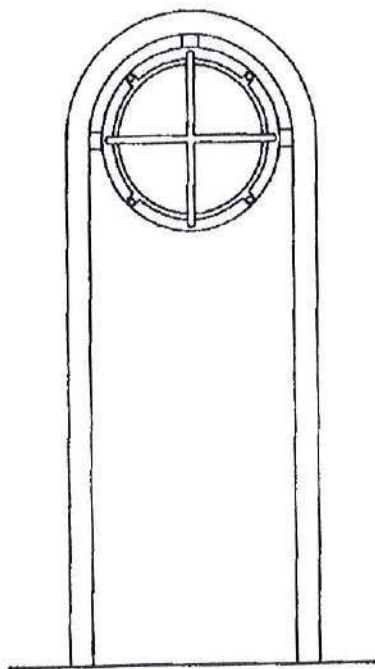
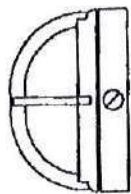
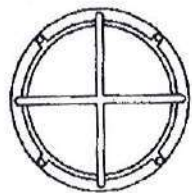


TAV. N.8

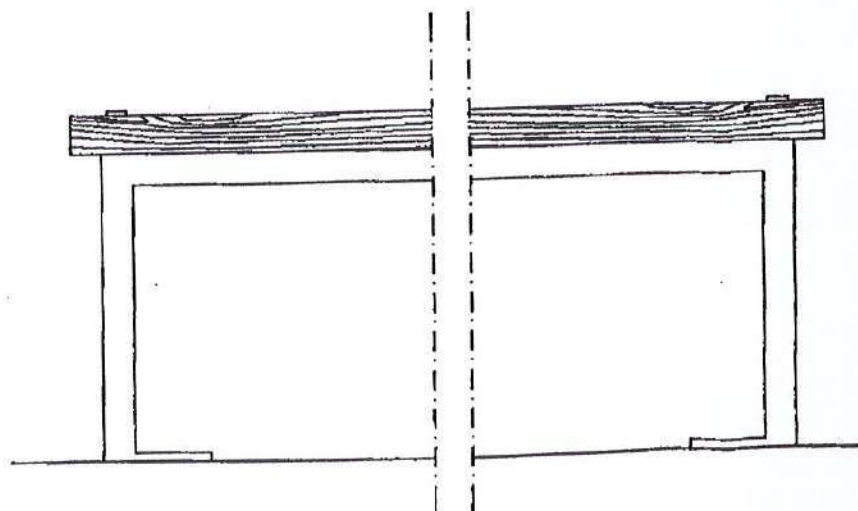
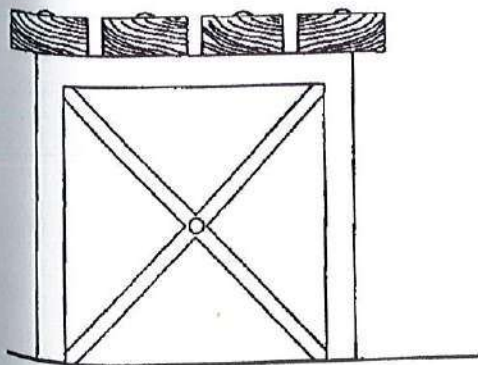
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI Scala 1/50



TAV. N9
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
ARREDI E SOVRASTRUTTURE Scala 1/10



A

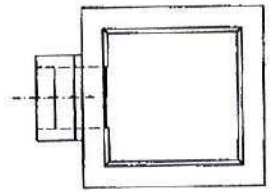
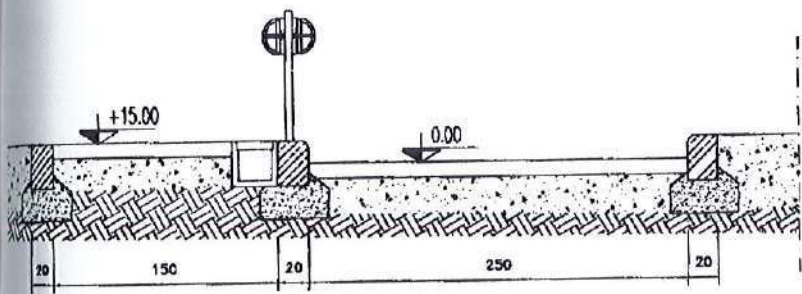
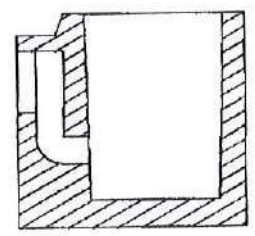


B

e Sezione

- Aiuola alberata
- Via ciclabile (pavimento in battuto di cemento levigato colorato con ossido di zinco)
- Via pedonale (pavimento in battuto di cemento levigato)
- Aiuola
- Rampa (pavimento in lastre di pietra)
- Cordolo in pietra
- Porta rifiuti
- Panca
- N. 2 lampade orientate su palo a U
- Strada veicolare

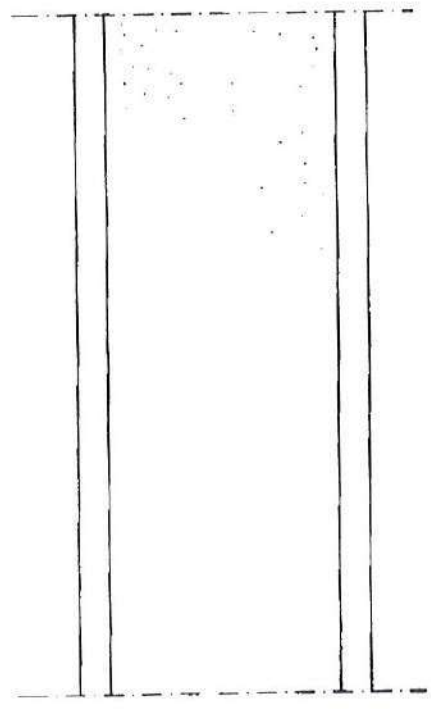
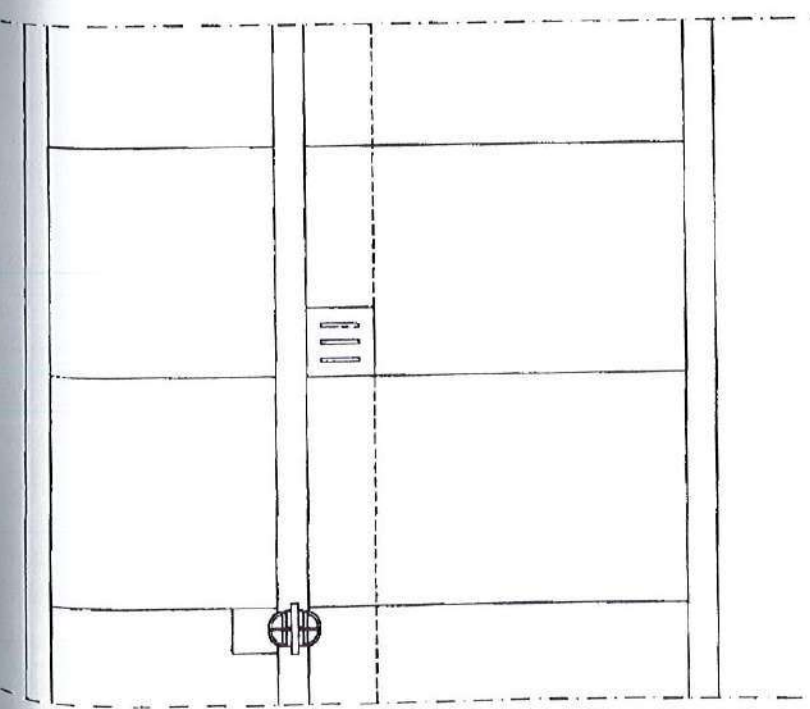
- Percorso pedonale e ciclabile abbinati
pavimentati in cemento levigato e cordoli in pietra
- Percorso pedonale in battuto di terra e ghiaia
- Pozzetto stradale per caditoia con sifone

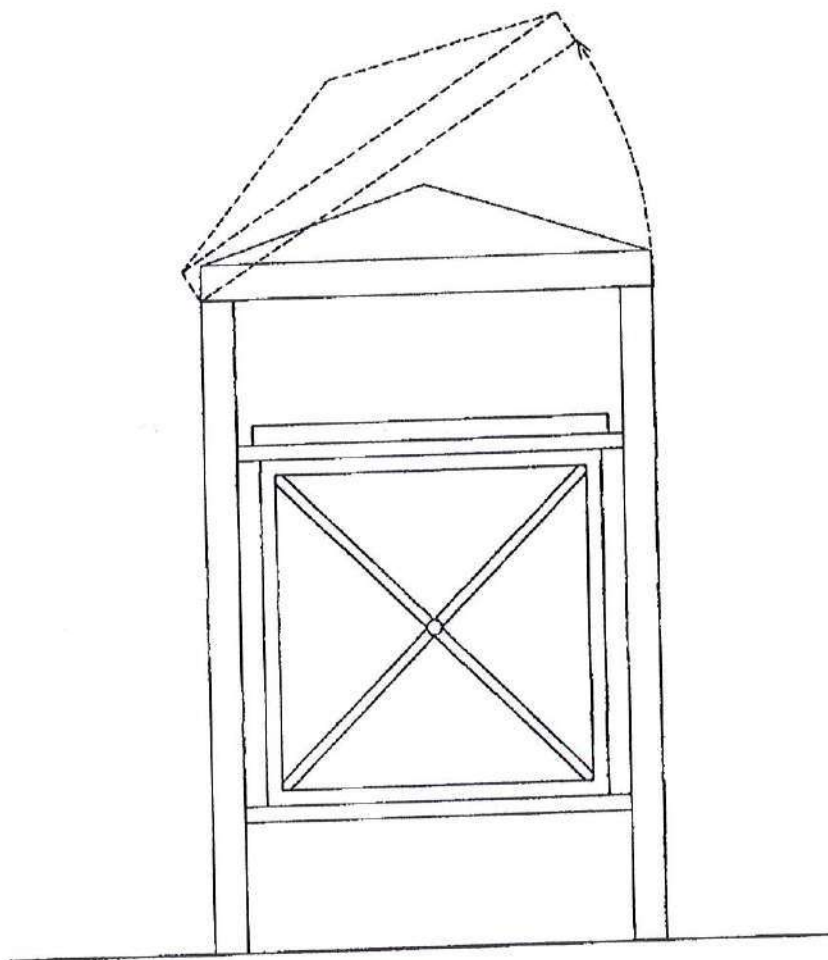


C Pozzetto
Scala 1/25

A

B





C

- A - Lampada singola o doppia in lega d'alluminio e vetro a forte spessore, a tenuta stagna, resistente agli atti vandalici e alle intemperie, montata su palo a U in acciaio galvanizzato a caldo.
La stessa lampada e' usata nella versione singola o doppia faccia, a parete o montata su parapetti e strutture diverse in corrispondenza di percorsi pedonali, accessi e vie di fuga.
- B - Sedute in legno vaporizzato per esterni su struttura in acciaio brunito.
- C - Porta sacco rifiuti coperto, in acciaio brunito