

DEFILILIUU

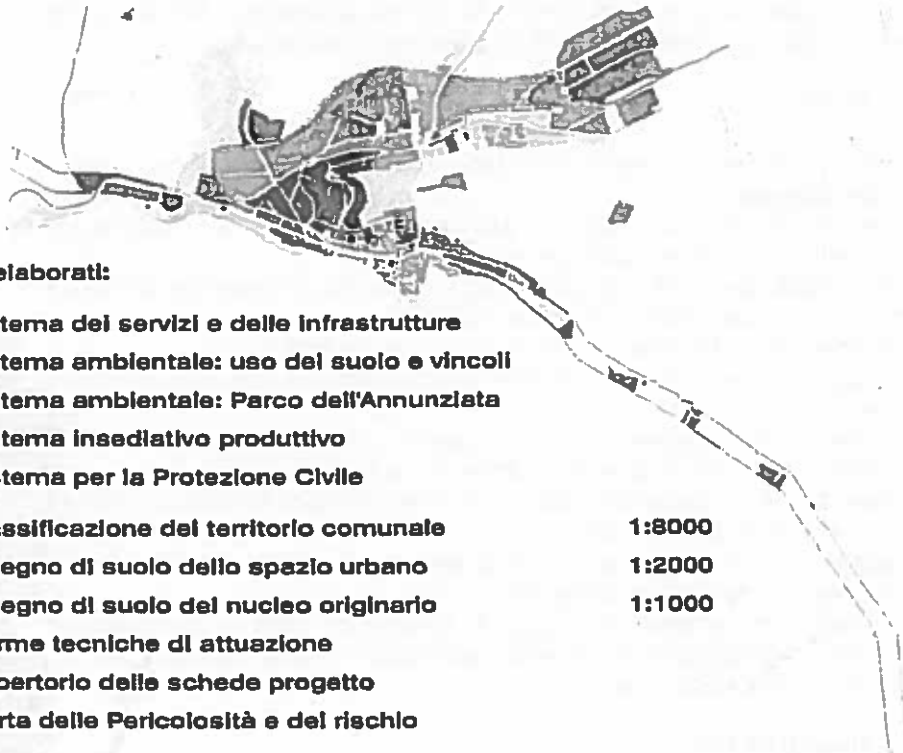


# Comune di Orsogna

Provincia di Chieti

## PRG 2008

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_ 2011



Elenco elaborati:

- G.1. Sistema dei servizi e delle infrastrutture
- G.2. Sistema ambientale: uso del suolo e vincoli
- G.3. Sistema ambientale: Parco dell'Annunziata
- G.4. Sistema insediativo produttivo
- G.5. Sistema per la Protezione Civile
  
- P.1. Classificazione del territorio comunale 1:8000
- P.3. Disegno di suolo dello spazio urbano 1:2000
- P.4. Disegno di suolo del nucleo originario 1:1000
- P.5. Norme tecniche di attuazione
- P.6. Repertorio delle schede progetto
- P.7. Carta delle Pericolosità e del rischio
  
- D.2. Relazione illustrativa
- D.3. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Agosto 2011

### P.5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I Progettisti:

Ing. Rocco Di Ciero

Ing. Gianluca Caramanico

Responsabile del servizio:  
Arch. Domenico Silvestri



# COMUNE DI ORSOGNA

## Provincia di Chieti

### NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Disciplina Urbanistica

#### TITOLO I - disposizioni generali, grandezze urbanistiche e standard

##### **CAPITOLO PRIMO - FINALITA', VINCOLI, PRESCRIZIONI E MISURE DI SALVAGUARDIA**

###### **Art. 1 - Oggetto**

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Orsogna, redatto ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della legge regionale 12 aprile 1983 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina le attività di trasformazioni fisiche e funzionali, di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica delle parti insediate e non insediate nel territorio comunale.

2. Il Piano si ispira ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché ai principi della massima partecipazione, della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica nel quadro della legislazione vigente.

###### **Art. 2 - Finalità**

Le finalità progettuali del presente PRG perseguono la realizzazione di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

- le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, quali condizioni di ammissibilità di ogni scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio;
- la valorizzazione delle qualità ambientali paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate;
- il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
- lo sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
- la qualificazione dello spazio extraurbano, attraverso la cura progettuale ed esecutiva: delle opere edilizie, delle infrastrutture, della difesa del suolo, della regolazione delle acque superficiali, attraverso il contenimento delle attività di trasformazione insediativa e l'eventuale introduzione di usi ricreativi compatibili;
- la qualificazione morfo-tipologica, funzionale, estetica dello spazio urbano attraverso la stratificazione e il completamento dell'insediato esistente;
- l'esplicitazione di opportunità di sviluppo socio-economico legate a trasformazioni di qualificazione morfo-tipologica e funzionale dell'assetto attuale riguardanti specifiche parti dello spazio urbano e dello spazio extraurbano;

###### **Art. 3 - Elaborati del PRG**

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

###### Elaborati prescrittivi:

- P.1 – Classificazione del territorio comunale - scala 1:8000
- P.3 – Disegno di suolo dello spazio urbano - scala 1:2000
- P.4 – Disegno di suolo del nucleo originario - scala 1:1000
- P.5 – Norme Tecniche d'Attuazione;
- P.7 – Carta delle pericolosità e del rischio;

###### Elaborati Gestionali:

- G.1 – Sistema dei servizi e delle infrastrutture;
- G.2 – Sistema ambientale uso del suolo e vincolo;
- G.3 – Sistema ambientale Parco dell'Annunziata;
- G.4 – Sistema insediativo produttivo;

G.5 – Sistema per la protezione civile;

Elaborati descrittivi:

D.2 – Relazione Illustrativa;

D.3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

**Art. 4 - Inserimento nel PRG 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, regolamentari o amministrativi;
- previsioni dei Piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni finali e transitorie delle presenti norme.
- disposizioni di cui alla L.R.4.6.1991, n.23 riguardante l'istituzione del Parco Territoriale "dell'ANNUNZIATA" e relativo Piano Particolareggiato.

**Art. 5 – Aree vincolate**

Indipendentemente dalla destinazione di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1) Vincoli storico edifici pubblici.

Gli edifici pubblici, la cui realizzazione risale ad oltre cinquanta anni, insieme agli edifici di tipo ecclesiastico, sono sottoposti al vincolo di cui alla Legge 1.6.1939 n. 1089, quindi soggetti a preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai BAAS della Regione Abruzzo, secondo quanto previsto da DLgs 42/2004 "Testo Unico delle disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art.1 della legge 8.10.1977, n.352" e tenendo peraltro conto del DL n.41 del 22.01.2004.

2) Vincolo Cimiteriale.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e ai parcheggi, nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione comunale. Il permesso di costruire o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario. Tale vincolo, ai sensi del art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, R.D. 27.7.34, n.1265 e successive modificazioni, è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie del PRG e risulta pari a 50 metri, l'eventuale deroga è conseguibile esclusivamente nei modi indicati dalla norma stessa ed in particolare dall'art.28 della legge 01.08.02 n.166. La stessa legge stabilisce inoltre che all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457", Art.3, lettera a),b),c),d) del DPR 380/01.

3) Vincolo idrogeologico.

Tale vincolo, è regolato dal R.D.L. 30.12.1923 n° 3267, dal regolamento di attuazione R.D. 1126/1926 e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale. Le aree soggette al Vincolo Idrogeologico sono indicate negli atti di vincolo e riportate nelle planimetrie di PRG. In tali aree le richiamate Norme regolano il regime autorizzativo in materia di taglio dei boschi, trasformazione dei terreni saldi, in terreni soggetti a periodica lavorazione, e di movimenti terra non diretti alla trasformazione a coltura agraria dei boschi e dei terreni saldi.

Inoltre lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, al di fuori del perimetro del centro urbano, ai sensi dell'art.80 della LR18/83, è interdetta l'edificazione entro una fascia di cinquanta metri dal confine estremo dell'area golenale o alluvionale.

4) Vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Tale vincolo riportato nelle planimetrie di Piano per una fascia di 150 mt misurata a partire dagli argini del Fiume Moro e dei Torrenti è disciplinato dalla L.8.8.1985 n.431.

5) Area a vincolo archeologico e tratturale.

Tutti gli interventi sia pubblici che privati, compresi nelle aree evidenziate nella Tav.P1, sono da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo e dovranno essere oggetto di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art.28 del

D.lgs 42/2004 s.m.i. e degli artt. 95-96 del D.lgs n.163/2006. Tutti gli interventi che si intenderà porre in atto su terreni privati e demaniali, ricadenti nella fascia tratturale Centurelle-Montesecco, così come definita dal Piano Tratturi approvato con Delibera di C.C. n.100 del 31.10.88, sono sottoposti esclusivamente alle norme e alle destinazioni d'uso individuate in sede di Piano Quadro Tratturi (D.M. 22/12/1983). L'Ordinanza n.279 del 2 maggio 2000, della Direzione agricoltura foreste e sviluppo rurale, trasferisce i fondi tratturali ricadenti all'interno del perimetro urbano al Comune di Orsogna, in attuazione della L.R.n.35/86 art.5.

#### 6) Vincolo linee elettriche.

Legge 22 febbraio 2001, n. 36 - "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";

#### 7) Vincolo fascia di rispetto dei depuratori.

Con apposita simbologia è indicata nelle tavole di Piano la fascia di rispetto agli impianti di depurazione non inferiore a metri 100 (Delibera 4.2.1977 Comitato Interministeriale per la tutela delle acque di inquinamento, allegato 4 punto 1.2) con vincolo di inedificabilità.

#### 8) Vincolo sismico.

Tutto il territorio comunale è dichiarato sismico di seconda categoria ai sensi della OPCM 3519 del 28/04/2006, pertanto gli interventi edili di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, demolizioni e ricostruzioni, devono essere rispettosi delle leggi n. 1086 del 05/11/1971, n.741 del 10/12/1981, n. 64 del 02/02/1974 e delle specifiche L.R.138/96 e succ. modif ed integrazioni. Sul supplemento ordinario n. 30 alla Gazzetta ufficiale n. 29 del 4.Feb.'08 è stato pubblicato il Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 recante "Approvazione delle nuove norme tecniche".

#### 9) Vincolo usi civici.

Le aree soggette ad uso civico sono quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla verifica demaniale dei Demani del Comune di Orsogna di cui all'Ordinanza dirigenziale DH16/61 Usi Civici del 10/02/2003, approvati in consiglio Comunale con Delibera n.25 del 17/06/2003.

#### 10) Vincolo fascia di rispetto Ferrovia Sangritana.

Tale vincolo, ai sensi del D.M. 01.04.1968 n° 1404, dell'art. 19 della legge 06.08.1967 n° 765 e (C.C. n° 25/91) del D.P.R. 11.07.1980 n° 753 valgono le indicazioni contenute agli artt.8-13 del Regolamento Edilizio. Per tutte le strade esistenti ove sono previste trasformazioni o modificazioni e per tutte quelle nuove strade da realizzare, interessanti la sede ferroviaria, vengono prescritti sottopassi o sovrappassi ferroviari in modo da eliminare ed evitare la realizzazione di nuovi passi a livello a raso. (Delibera n° 25/91). Per gli interventi edili ricadenti all'interno della fascia di rispetto prevista dall'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753 siano preventivamente acquisite le autorizzazioni in deroga presso la Regione Abruzzo Assessorato ai Trasporti Direzione Trasporti e Mobilità, Viabilità, Demanio e Catasto Stradale, Sicurezza Stradale - Viale Bovio 425 Pescara.

#### 11) Vincolo fasce di rispetto alla viabilità stradale.

*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) coordinato ed aggiornato con le modifiche introdotte dal D.L. n. 151/2003, dal D.L. n. 269/2003, dal D.P.R. n. 235/2004, dal D.P.R. n. 153/2006 e dal D.P.R. 37/2007, nonché la circolare del Ministero dei LL.PP. n. 6709/97 del 29/12/1997.*

Fatto salvo quanto previsto dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione vigente all'interno delle fasce di rispetto stradali la edificazione e le altre trasformazioni sono escluse ad eccezione di quelle finalizzate alla realizzazione di parcheggi, viabilità, impianti tecnologici e recinzioni.

#### 12) Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.

Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico riferito al territorio della Regione Abruzzo, predisposto ai sensi della LR 12.04.1983 n°18, della L. 18.05.1989 n°183, della LR 16.09.1998 n°81 e della delibera G.R. n. 1386 del 29/12/04, è finalizzato al raggiungimento

della migliore relazione di compatibilità tra la naturale dinamica idrogeomorfologica di bacino e l'utilizzo del territorio.

Il Piano, riportato sull'elaborato P.7 del PRG 2008 riguarda le aree di "pericolosità idrogeologica" distinte in:

- molto elevata - P3,
- elevata - P2,
- moderata - P1

e le aree a rischio idrogeologico distinguendo in rischio:

- molto elevato - R4,
- elevato - R3,
- medio - R2
- moderato - R1

Salva diversa specificazione, tutti i progetti per i nuovi interventi nelle Aree a Pericolosità Molto Elevata o Elevata, sono accompagnati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica.

Nelle aree P3, è vietato:

- realizzare nuove infrastrutture di trasporto e servizi
- realizzare opere di interesse pubblico, opere di urbanizzazione secondaria, di E.R.P., insediamenti produttivi ecc;
- impiantare nuove attività di escavazione/prelievo
- impiantare qualunque deposito/discarica
- realizzare opere private di canalizzazione acque reflue
- interventi di tipo agroforestale incompatibile con la fenomenologia in atto
- qualunque trasformazione dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio che non rientri fra quelli consentiti e riportati agli Artt. 15 e 16 PAI.

Nelle aree P2, sono ammessi solo gli interventi consentiti già nelle P3, previsti dagli stessi Artt. 15 e 16 oltre a:

- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali che non comportino aumento della pericolosità e/o del rischio
- interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale
- manufatti di servizio e per il ristoro esclusivamente riferiti ad attività per il tempo libero e la fruizione dell'ambiente.

Nelle aree P1 sono ammessi tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali, in accordo con quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici e Piani di Settore vigenti, conformemente alle prescrizioni generali dettate dall'Art. 9 PAI.

Nell'applicazione dei vincoli del presente P.R.G., in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione degli stessi sovra ordinali prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario ovvero nel rispetto della circolare esplicativa dell'Autorità dei Bacini di Rilievo Regionale di cui alla nota dell'11/04/2008 prot. RA/44509.

#### **Art. 6 - Efficacia, salvaguardia, validità ed ambito di applicazione del Piano**

Il P.R.G. è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste all'art. 10 ed all'art. 11 della L.R.18/83 così come modificati dalla L.R.70/95; esso entra, quindi, in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A. a cura del Presidente della Provincia del provvedimento di approvazione, (decorso infruttuosamente il termine di 180 giorni dalla sua ricezione da parte della Provincia), ovvero alla data della pubblicazione sul B.U.R.A. a cura del Sindaco di un avviso concernente la vigenza del Piano stesso in applicazione dell'art. 43 della L.R.11/99, così come integrato dall'art.1 della L.R.26 del 14.3.2000.

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposito permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività al Responsabile del Servizio, a termini di legge, ottemperando agli obblighi di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla sua approvazione il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di autorizzazione e/o di permesso di costruire

e sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che, alla data di adozione del piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del Piano.

Il P.R.G., costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio comunale; le disposizioni del presente P.R.G. disciplinano l'attività urbanistica diretta, diretta condizionata ed indiretta sul territorio comunale, ovvero l'attuazione diretta e diretta condizionata per mezzo di permesso di costruire e/o di autorizzazione delle previsioni di intervento edilizio e l'attuazione indiretta per mezzo degli strumenti urbanistici esecutivi delle scelte urbanistiche generali; esse quindi si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, all'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione ed alla sostituzione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Orsogna.

Il presente PRG ha validità decennale: prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione di provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il Piano può essere soggetto a revisione, con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva, come disposto dall'art. 33 della L.R.18/83 (nel testo vigente); la revisione del PRG, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la pubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Al fine di guidare ed indirizzare il processo di trasformazione del territorio secondo le finalità di cui al precedente articolo 2, il PRG regola le trasformazioni di cui all'art. 1, dettando prescrizioni progettuali e procedurali che riguardano:

- caratteristiche fisiche (dimensionali e tipo-morfologiche) della trasformazione;
- caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) dell'elemento trasformato;
- requisiti prestazionali dell'elemento trasformato;
- prerequisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesistici, della trasformazione sul contesto territoriale;

Le prescrizioni del presente PRG prevalgono sulla disciplina urbanistica comunale preesistente; ad esse si applicano le normali misure di salvaguardia di cui all'art. 57 Titolo V della L.R.18/83. Le opere già autorizzate ed in corso di esecuzione alla data di adozione del presente PRG, non sono soggette alle prescrizioni del presente PRG salvo quanto previsto dall'art. 57 della L.R.18/83.

Deroghe alle prescrizioni del presente PRG sono ammesse nei limiti stabiliti dalla L.R.18/83 art. 64 e da altre disposizioni di leggi nazionali.

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.

Le planimetrie relative al territorio comunale, insieme ai grafici rappresentativi della situazione del territorio comunale, costituiscono la documentazione di supporto alle scelte del Piano. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente P.R.G., in caso di eventuale non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di eventuale difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore.

#### **Art. 7 – Disciplina Urbanistica Sovraccomunale e Progressiva (ADUS – ADUP)**

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti, dai vincoli, dalle limitazioni d'uso del suolo, dalle prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o

amministrativi, nonché dalle previsioni dei Piani sovraordinati. Tali ambiti risultano individuati negli elaborati di Piano come ambiti a disciplina urbanistica sovracomunale (ADUS).

Rientrano in tali ambiti le aree disciplinate da:

- ADUS1 – Parco Territoriale Dell'Annunziata;
- ADUS2 – Regio Tratturo;

Le previsioni del presente PRG sono, inoltre, integrate da quelle relative ai Piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni stipulate che risultano individuati negli elaborati di Piano come ambiti a disciplina urbanistica pregressa (ADUP) e le cui norme urbanistiche si intendono integralmente recepite nel presente P.R.G.

Gli ambiti a disciplina urbanistica pregressa sono:

- ADUP 1: Complesso residenziale Piana S Berardino
- ADUP 2: Complesso commerciale via Ortonese
- ADUP 3: Complesso produttivo via Pescarese

In tali ambiti è ammesso il cambio di destinazione d'uso previa verifica degli standard compatibilmente con le prescrizioni dei rispettivi progetti attuativi approvati.

## CAPITOLO SECONDO - GRANDEZZE ED INDICI

### Art. 8 - Grandezze urbanistico-edilizie

- (St) - Superficie territoriale: misura in mq la superficie di un'area dello spazio urbano la cui trasformazione si attuerà tramite strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- (Sf) - Superficie fondiaria: definisce la superficie, in dimensione (mq.) e forma, di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Essa costituisce l'area asservita alla costruzione e di pertinenza degli edifici; non può essere inferiore alla dimensione minima e/o diversa dalla forma stabilita dalle prescrizioni di PRG.
- (Sc) Superficie coperta: Rappresenta la proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio (espressa in mq), compresi i cavetti, chiostri e simili, parti porticate, volumi aggettanti anche di locali sotto tetto non computabili ai fini della Sul, locali seminterrati con esclusione di balconi aperti, pensiline, sporti di gronda, rampe di accesso ai locali interrati e seminterrati.  
Per i fabbricati di tipo produttivo ubicati nelle zone omogenee "D", le tettoie sono da includere nel computo della "Sc". Inoltre, per gli stessi fabbricati, già esistenti, che al momento dell'adozione del P.R.G. abbiano già raggiunto il valore massimo consentito, la Sc può essere incrementata "una tantum", nell'arco di validità del presente P.R.G., unicamente per la realizzazione di tettoie di una quantità non superiore al 2% della Sc esistente. Non rientrano nel calcolo della superficie coperta, come previsto dalla L.R.11.10.2002 n.22, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 30;
- (Sp) Superficie permeabile: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.
- (Si) - Superficie d'involuppo: è la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne degli edifici con esclusione delle parti interrate e seminterrate, compreso altresì balconi e sporgenze con aggetto superiore a mt.1,50, esclusivamente per la parte eccedente mt.1,50.
- (Al) - Area insediabile: esprime l'area risultante dalla superficie d'involuppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50 oppure mt. 7,00 su ciascun lato a seconda che si tratti rispettivamente di edifici privati o pubblici, che serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità della variante di ubicazione, purché non in violazione delle distanze e/o dei distacchi minimi di piano;
- (Suv) Superficie utile virtuale: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3.2m.
- (Sul) - Superficie utile lorda: misura in mq (metri quadrati) la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli sovrapposti, fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale di muri, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi, etc.).  
Rimangono in ogni caso esclusi:  
- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% della (Sc);



- i locali o i porticati a piano terra, seminterrato o interrato con superficie non eccedente 1/10 della cubatura dell'intero fabbricato, purché con l'altezza interna non superiore a ml. 3,00 e a condizione che siano destinati esclusivamente ad autorimessa privata di pertinenza;
- i locali interrati o seminterrati (H=1,0 mt fuori terra dell'estradosso solaio con un lato completamente libero) entro i limiti della superficie coperta ammessa, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a ml. 3,0 ed a condizione che siano destinati a locali ripostigli cantine
- e simili, autorimesse singole asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti;
- i locali sottoletto ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, con altezza media calcolata sull'intera copertura e misurata dalla quota di pavimento del sottoletto all'intradosso delle travi della copertura, non superiore a ml. 2,40 a condizione che siano destinati a soffitta, o a locali di sgombero con la possibilità della realizzazione di un locale WC che abbia altezza media di m. 2,40. Tali spazi devono, in ogni caso, essere legati da vincolo pertinenziale alle unità poste ai livelli sottostanti;
- i vani ascensore, i vani scala, locali tecnologici da realizzare per l'adeguamento dei fabbricati esistenti alle normative sul superamento delle barriere architettoniche ed alle sulla prevenzione e sicurezza contro gli incendi con il limite massimo di mq. 30 di Sc;
- quanto previsto dalla LEGGE REGIONALE 11 OTTOBRE 2002, n. 22, all'art.2, che prevede, per le nuove costruzioni, e per gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere "b), c), d), e)" dell'art. 30 della L.R.18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico-artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, orizzontali e verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane:

1. Non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo della Volumetria e della Superficie Coperta di un edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni, superiori, nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni della legge 192/05 e success. Modifiche ed integrazioni.

2. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie.

3. Le norme della presente legge si applicano anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R.23 settembre 1998, n. 89 (Disposizioni in forma coordinata in materia di determinazione dei contributi di permesso di costruire. Modifiche ed integrazioni alla L.R. 13/1998 concernente: nuove etichette parametriche regionali e norme di applicazione della legge 10/1977 e dell'art. 7 della legge 537/1993 per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e della quota del costo di costruzione).

I volumi residenziali e le superfici degli annessi rurali da realizzare nelle zone agricole ai sensi degli artt. 70,71 e 72 della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, sono da computare come segue:

- i volumi residenziali da realizzare ai sensi dell'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i. sono da computare attraverso la somma dei prodotti della superficie residenziale al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad un massimo di ml 0,30) per le rispettive altezze da pavimento a pavimento fino all'estradosso dell'ultimo solaio ( fino ad un massimo di m. 0,30); i porticati quando costituiscono specifica pertinenza della parte residenziale non sono computati entro il limite massimo del 30% della Superficie Coperta della parte residenziale,
- le superfici dei manufatti connessi alla conduzione del fondo e degli impianti produttivi da realizzare ai sensi degli artt. 71-72 della L.R. 18/83 e s. m. i. sono da computare al lordo compreso le parti porticate di specifica pertinenza, tettoie, ricovero per attrezzi e per animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, cantine, ecc.

# Comune di Orsogna

## P.R.G. 2008

### Altezza Fabbricati

Figura 1

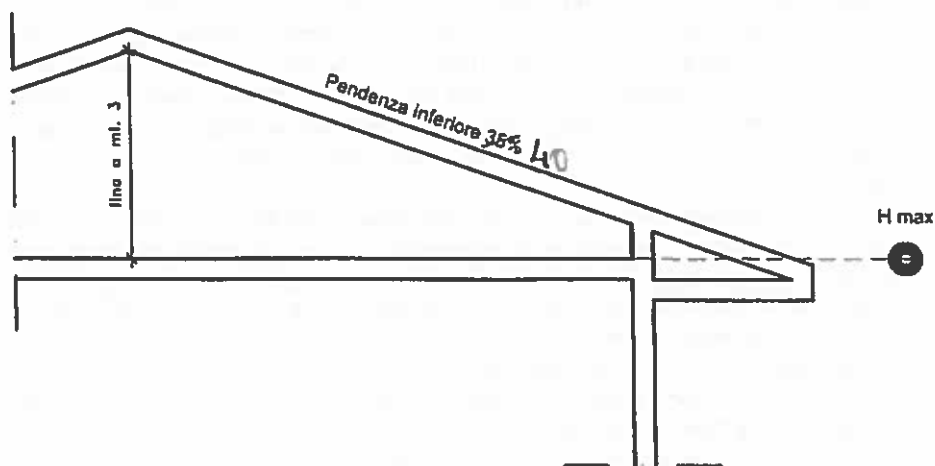
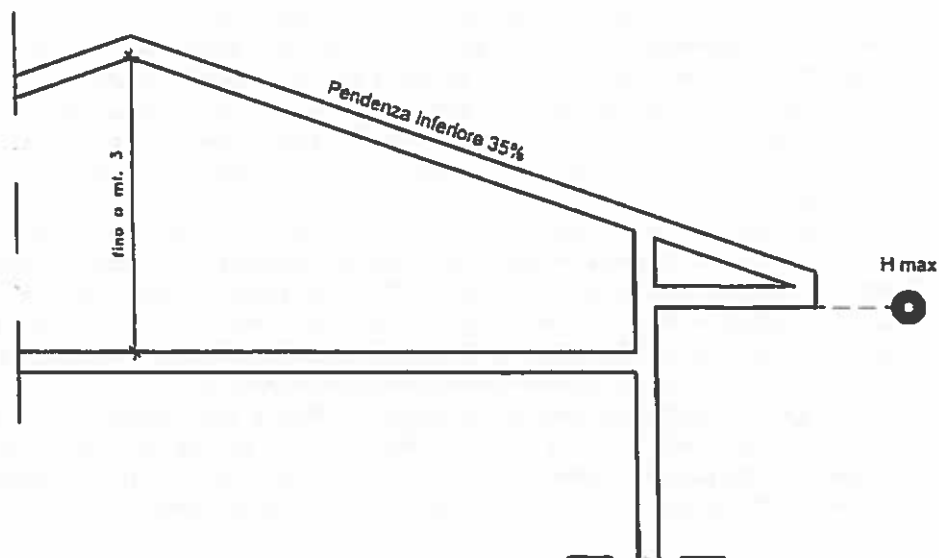


Figura 2



# Comune di Orsogna

## P.R.G. 2008

Altezza Fabbricati

Figura 3

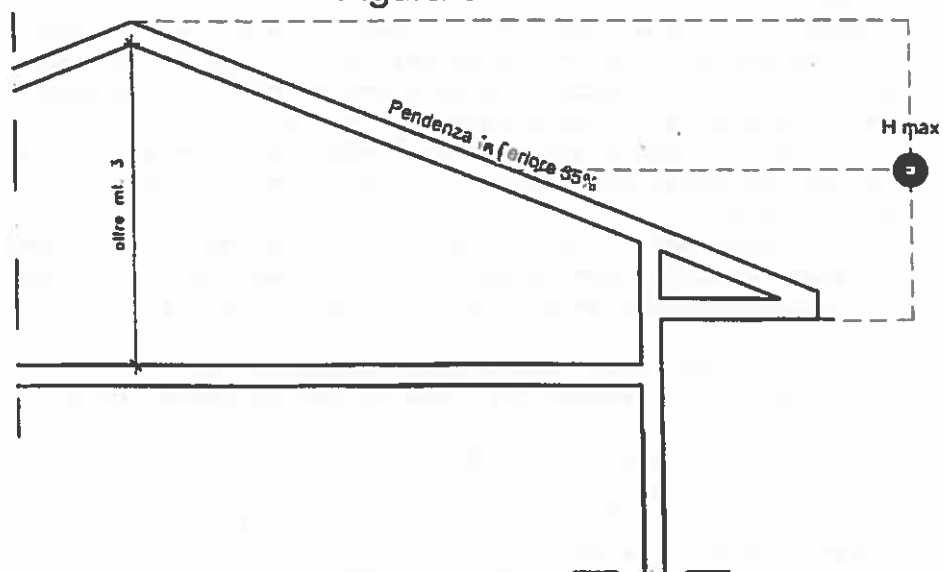


Figura 4

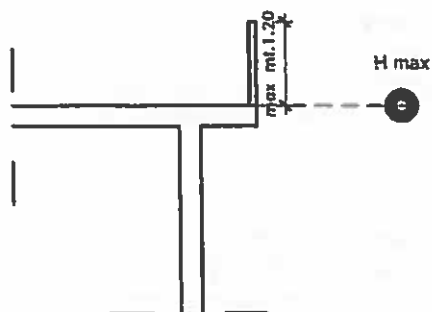
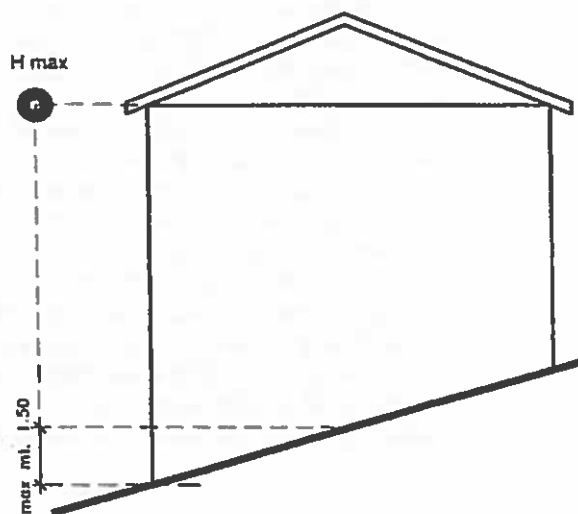


Figura 5



In particolare per le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti agricoli non possono superare il 50% della superficie fondiaria e devono rispettare le altezze e le distanze previste nella zona ove ricadono. Queste in ogni caso non possono essere realizzate a confine delle strade e delle proprietà.

(Ni) - Numero dei livelli sovrapposti: corrisponde negli edifici o nelle parti di edifici al numero, aumentato di uno, dei livelli di calpestio sovrapposti al livello terra. Si considera livello di calpestio qualsiasi superficie coperta con un'altezza media pari, o superiore a mt. 2,40.

(Hf) - Altezza della fronte del fabbricato: rappresenta la massima misura, prescritta dalle norme in funzione della zona urbanistica ove gli edifici ricadono, che gli stessi non devono superare. Eventuali deroghe per edifici di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art. 64 della L.R.18/83.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e pertanto nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella superficie edificabile. Non vanno considerati nel calcolo delle altezze gli extraspessori dei solai per la predisposizione di materiali insonorizzanti e isolanti.

Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota media del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

A - Per gli edifici con copertura piana o a terrazzo le altezze si misurano al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili. I parapetti di protezione delle coperture non possono avere altezza superiore a mt.1,20 (vedi fig. 5);

B - Per gli edifici coperti con tetto a falde le altezze si misurano:

B.1 in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui (vedi fig. 1):

a) la traccia della linea di imposta del tetto sia a quota inferiore dell'estradosso stesso;

b) le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 40%;

c) l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre m 3 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

B.2 in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) nel caso in cui (vedi fig. 2):

a) l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

b) la pendenza delle falde sia inferiore al 40%;

c) la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi i m 3;

B.3 in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa dall'imposta del tetto del colmo) ove l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre i m 3 (vedi fig. 3) dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e/o la pendenza della falda sia superiore al 40%.

B.4 in corrispondenza del colmo della singola falda, per tetti articolati in più falde di pendenza variabile, se questa ha una pendenza superiore al 40%, diversamente al colmo dell'edificio.

C - Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio della intersezione della fronte principale sulla strada.

L'altezza della più alta delle fronti potrà superare quindi l'altezza massima consentita qualora ci siano piani interrati o seminterrati utilizzati a parcheggio.

Per la fronte principale lato strada, la quota media della sistemazione esterna di cui sopra corrisponde alla media delle quote ottenute dalla proiezione della fronte del fabbricato sulla livelletta (asse stradale) incrementata, a seconda dei casi e con apposito verbale di linee e quote redatto dall'Ufficio tecnico comunale, di una quota massima pari a mt 0.50.

La misura dell'altezza del fabbricato non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, vani ascensori, canne fumarie, ed altri volumi tecnici limitatamente allo stretto necessario atto a garantire la funzionalità degli impianti stessi.

- (VL) - Volume del fabbricato: Viene determinato attraverso la somma dei prodotti della Sul dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze da pavimento a pavimento e fino all'estradosso (fino a ml. 0,30) dell'ultimo solaio (espressa in mc).
- (Dc) - Distanza dai confini: rappresenta la distanza tra il limite della Superficie d'involuppo dell'edificio (Si) e la linea di confine della proprietà o la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature. I limiti urbanistici non costituiscono linea di confine. I muri di contenimento con altezza superiore ai metri 3,0 non possono essere realizzati sul confine di proprietà e sul ciglio stradale. Per questi la distanza minima è paragonabile a quella dei fabbricati. E' ammessa la costruzione a confine previo accordo trascritto tra le parti. E' ammessa altresì per i fabbricati esistenti in deroga alle distanze dei confini e comunque con un ingombro massimo di metri 2,70, la realizzazione di scale aperte per la messa in sicurezza dell'edificio, nonché la realizzazione di vani ascensori necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- (Ds) - Distanza dalle strade: rappresenta la distanza tra il limite della Superficie d'involuppo(Si) dell'edificio ed il ciglio della sede stradale pubblica comprensiva di marciapiede. Salvo diversa indicazione, il nuovo edificio, per quanto possibile, deve avere la facciata principale parallela all'asse stradale.
- (Df) - Distanza dagli edifici: rappresenta la distanza minima tra il filo esterno di pareti o parti di esse, misurata nel punto di massima sporgenza, balconi, pensiline, sporti di gronda, per la parte eccedente la profondità di ml.1.50, di un edificio e le pareti o parti di esse, balconi, pensiline, sporti di gronda, o parti di esse, per la parte eccedente la profondità di ml.1.50 di un altro edificio o del medesimo. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento. In ogni caso la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, o ambedue non finestrata, anche nel caso in cui a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti, salvo i casi di costruzione in aderenza ove possibile.
- (Dr) - Distanza delle recinzioni: rappresenta la distanza minima di rispetto tra il limite del ciglio della sede stradale e la recinzione stessa. Nel territorio urbano la recinzione va posizionata a filo del marciapiede, ovvero in allineamento a quelle esistenti.

#### Art. 9 - Indici urbanistici

- (Lm) - Lotto minimo: esprime la superficie minima ammissibile per ogni intervento unitario (espressa in mq);
- (Uet)-Indice territoriale di utilizzazione edilizia: rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq (Sul/St).
- (Uef)- Indice fondiario di utilizzazione edilizia: rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq, (Sul/Sf).
- (Cir)- Capacità insediativa residenziale: esprime il numero di abitanti insediabili in funzione della superficie utile lorda (Sul) relativa all'intervento, per la superficie utile lorda attribuita a ciascun abitante pari a 100 mc.
- (CU) - Carico urbanistico: esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso CU/b, medio CU/m, alto CU/a, particolarmente elevato CU/pe.

- (Ip) - Indice di permeabilità: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf), come specificato dalle presenti norme tecniche. Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio, anche a mezzo di comparti con planivolumetrico, ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano. Gli indici di fabbricabilità fondiaria o di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nei casi di intervento edilizio diretto.
- (DA) - Densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAR): esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

#### Art.9.1 Categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in sei categorie:

- a) Risanamento ambientale
- b) Ripristino ambientale
- c) Restauro ambientale
- d) Mitigazione d'impatto ambientale
- e) Valorizzazione ambientale
- f) Miglioramento bio-energetico.

2. La categoria *Risanamento ambientale (RSA)* comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dal TitoloV, del D.Lgs n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

3. La categoria *Ripristino ambientale (RIA)* comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici della campagna.

Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riquilibratura delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

4. La categoria *Restauro ambientale (REA)* comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.

5. La categoria *Mitigazione impatto ambientale (MIA)* comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesaggistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici, e degli impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo.

6. La categoria *Valorizzazione ambientale (VLA)* comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesaggistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi). Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione

funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.

7. La categoria *Miglioramento bio-energetico* (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura, il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

8. Tutte le categorie di intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

a) gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dalla Parte IV, Titolo V, del D. LGT n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione;

b) gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività, o comunque se imposti da norme di settore sovraordinate, nonché nei casi di interventi trasformativi in aree compromesse di tipo "B" della Rete ecologica, unitamente o in alternativa a interventi di categoria REA;

c) gli interventi di categoria MIA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di Nuova costruzione e gli interventi di impianti e infrastrutture, che ricadano nelle aree della Rete ecologica, nonché in tutti i casi in cui sia previsto dalle norme dei Piani paesaggistici regionali;

d) gli interventi di categoria REA, nei casi di interventi di categoria Restauro, Ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione degli edifici o di interventi pubblici ricadenti negli edifici di antica testimonianza storica, nonché nei casi di interventi trasformativi, qualora ammessi, nelle aree di tipo "A" e "B" della Rete ecologica, unitamente o in alternativa a interventi di categoria RIA;

e) gli interventi di categoria VLA, per le aree destinate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici attuativi o a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, dal presente PRG;

f) gli interventi di categoria RIA, REA, MIA o VLA, in alternativa o tra loro integrati, nei casi di interventi nell'area *Pre-parco del Parco dell'Annunziata*.

9. Il Comune promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE mediante incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie. Quali incentivi di carattere urbanistico, può essere concesso un incremento, anche non *in situ*, fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa. Con successivo provvedimento, il Comune determina lo standard minimo prestazionale – non inferiore ai requisiti e parametri imposti da disposizioni legislative o regolamentari – relativo all'insieme degli interventi specifici presenti nella categoria MBE, nonché i relativi scostamenti che determinano l'entità dell'aumento della stessa SUL. Nella determinazione dell'aumento, il Comune tiene conto dell'onerosità degli interventi di categoria MBE e della compresenza di incentivi di carattere fiscale o finanziario.

#### **Art. 10 - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica**

Nell'ipotesi di due aree limitrofe a diversa destinazione urbanistica, è ammissibile la costruzione di un unico corpo di fabbrica purché della stessa proprietà e su entrambe le aree siano consentite le stesse destinazioni d'uso come unico lotto di pertinenza, siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizia massime ammissibili nonché i requisiti urbanistici e le cessioni ove previste. Non occorre il rispetto della distanza minima dell'edificio dal confine urbanistico.

#### **Art. 11 - Rilievamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione**

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti, il permesso di costruire è subordinata al rilievo e alla determinazione della

consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica. Il tecnico comunale è tenuto a richiedere, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, un attestato di conformità della documentazione presentata sullo stato di fatto, al progettista dell'opera. Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali o di disposizioni legislative. E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.



### CAPITOLO TERZO - NORME GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PRG

#### Art. 12 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nei nuovi insediamenti

Le dimensioni delle nuove edificazioni e delle nuove opere di urbanizzazione si determinano applicando gli standard di seguito specificati rapportati al numero di abitanti previsti dal Piano, sull'area oggetto d'intervento.

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di realizzazione, ai sensi dell'art. 1 della legge 29.9.1964 n. 847, così come modificato dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865, vengono definite secondo quanto indicato nella L.R. del 10 marzo 1998 n.13 e 23 settembre 1998 n.89:

- sono opere di urbanizzazione primaria: strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta di parcheggio e piazze; rete fognante e impianti di depurazione; rete idrica; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, e relative sottostazioni e centraline; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse; spazi verdi residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti.

- sono opere di urbanizzazione secondaria: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali ed altri uffici di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere; centri sociali civici; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

L'incidenza degli oneri è stabilita con deliberazione del Competente Organo Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione (legge 28.01.1977 n° 10, LR 89/98).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali infrastrutture per antenne di telefonia mobile sono soggette al rispetto del regolamento comunale e della normativa vigente in materia.

#### Art.13 - Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di costruire

In tutte le zone e sottozone, ove il presente P.R.G. si attua per intervento diretto o diretto condizionato (ed a seguito dello specifico piano esecutivo laddove il P.R.G. si attua per intervento indiretto), condizione necessaria per la trasformabilità delle aree è l'effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione di tale opere può essere contestuale a quella del fabbricato da parte del richiedente il permesso di costruire.

In riferimento al progetto di suolo di cui alle planimetrie di P.R.G., il rilascio dei permessi di costruire all'interno delle zone omogenee è condizionato alla realizzazione (proprietà pubblica e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica definita dal P.R.G., nella parte non esistente compresa tra il lotto interessato ovvero la sua servitù di passaggio ed il più vicino allaccio alla viabilità pubblica esistente. Qualora il tratto di strada definisca contemporaneamente due aree o due zone omogenee diverse, il prerequisite è soddisfatto realizzandone la parte confinante con la zona nel quale ricade la proprietà interessata, per una profondità pari alla metà della sezione stradale prevista dal PRG, e comunque non inferiore a m. 3,50.

A tale scopo sono predisposte dall'Amministrazione comunale appositi schemi di convenzione da osservarsi nei casi sopra citati da sottoscrivere sotto forma di atto pubblico registrato e trascritto.

Il Comune può convenire con i proprietari delle aree ricadenti in ambiti ad attuazione diretta condizionata o indiretta, così come individuati negli elaborati di Piano, che in sostituzione della cessione di aree ritenute non necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia versata una somma corrispondente al valore delle aree stesse a condizione che la superficie da cedere non superi i mq 500. Inoltre è possibile la delocalizzazione delle aree di cessione o in altra zona omogenea interna alla perimetrazione urbana o in area agricola confinante con la stessa perimetrazione e accessibile dalla strada pubblica. Tale delocalizzazione dovrà in ogni caso essere concordata con l'amministrazione comunale.

#### **Art. 14 - Standard residenziali**

Ai fini del dimensionamento dell'edificazione l'indicatore da assumere è il volume vuoto per pieno in ragione di 33 mq/ab.

#### **Art. 15 - Standard di negozi**

Negli edifici residenziali ovvero in edifici a specifica destinazione possono essere realizzate superfici edificate per funzioni di interesse locale "negozi". Nel caso di edifici residenziali la superficie da utilizzarsi a funzioni di interesse locale possibilmente non dovrà eccedere la terza parte di quella inerente ciascun lotto. Per "negozi" si intendono locali situati al piano terreno degli edifici residenziali, destinati ad esercizi commerciali e paracommerciali e ad attività amministrative di servizio.

La superficie utile globale per negozi viene disciplinata e organizzata spazialmente in sede di applicazione della legge n. 426/71. Per la dotazione di aree a standard si richiamano le disposizioni di cui alla L.R.62/99 così come modificata dalla L.R.11/2008 "Norme in materia di commercio". Occorre inoltre verificare le superfici a verde e a parcheggio nel rispetto della normativa vigente DM1444/68.

#### **Art. 16 - Standard urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune**

Il presente Piano è redatto nel rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 per le Zone di tipo C (18mq/ab).

I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere, standard edilizi, sono stabiliti nel Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R.18/83 così come modificato dall'art. 12 della L.R.70/95.

#### **Art. 17 - Ripartizione e compensazione di standard**

Negli insediamenti residenziali le quantità di spazi pubblici sopra specificate sono ripartite fra le varie destinazioni pubbliche in conformità delle indicazioni degli articoli 3 e 4 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

Nel rispetto della dotazione globale di standard le ripartizioni di cui sopra vengono modificate dallo strumento urbanistico in relazione agli effettivi fabbisogni dei vari tipi di servizi, secondo quanto previsto dall'art. 6 del DM 1444/68.

E' facoltà dell'Amministrazione, qualora constatata la inutilità di alcune destinazioni d'uso pubblico previste dal PRG per specifiche aree, variare dette destinazioni, attribuendo l'area interessata ad attrezzature di interesse comune, a verde o a parcheggi.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione procedere alla alienazione di un proprio bene immobiliare anche se destinato dal presente PRG a servizio e/o attrezzature di interesse collettivo. Ciò è comunque subordinato alla verifica degli standard minimi di cui al DM 1444/68. Il bene alienato può essere sottoposto agli interventi di cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle norme relative al sistema insediativo dello spazio urbano o dello spazio extraurbano in prossimità del quale ricade, verificando le necessarie dotazioni a standard ai sensi delle vigenti norme in materia ed in particolare di quelle disciplinanti l'uso specifico proposto.

#### **Art. 18 -Standard di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale**

Per le destinazioni non residenziali, terziarie, commerciali (punti vendita connessi alla residenza), direzionali, escluse le sedi viarie, la superficie minima per servizi pubblici non deve essere inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul) costruita di cui almeno la metà per parcheggi e l'altra metà per verde attrezzato.

#### **Art. 19 - Insediamenti commerciali**

Il PRG si adegua alle specificazioni relative agli esercizi commerciali all'ingrosso, ai centri commerciali ed a grandi esercizi commerciali al dettaglio, se esistenti o previsti ai sensi della legge 11.6.1971 n. 426 e del DM 375/88 oltre alle direttive regionali di urbanistica commerciale per la programmazione della rete distributiva attinenti le grandi strutture di vendita approvate

con Delibera del Consiglio Regionale n. 61/4 del 28.05.97 e alla L.R. n.62/1999, ovvero quanto indicato al precedente articolo 15.

**Art. 20 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nell'intervento sugli insediamenti esistenti**

Ai fini della formazione degli interventi edificatori diretti relativi agli insediamenti esistenti, si adottano gli standard urbanistici di cui agli articoli precedenti. Qualora non sia possibile reperire all'interno di tali insediamenti le aree richieste per soddisfare gli standard minimi per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere reperite anche al di fuori dell'insediamento stesso, nell'ambito delle zone indicate dal PRG, relazionata a puntuali parametri di riferimento per la distanza e fruibilità di tali aree dal citato intervento.

**Art. 21 - Standard per il recupero del patrimonio edilizio esistente**

Ai fini della verifica e dell'adeguamento degli spazi e dei servizi pubblici o di uso collettivo connessi al nucleo originario, la capacità insediativa per le varie destinazioni d'uso è determinata in ragione del numero degli abitanti insediati nell'anno di adozione del Piano.

Le aree libere e le unità immobiliari di proprietà pubblica o acquisibili a tal fine interne a tali ambiti urbani, devono essere prioritariamente destinate per il reperimento degli standard di uso pubblico.

Ai fini della verifica e dell'adeguamento delle dotazioni di spazi e attrezzature, ai sensi del D.M. 24.1968 n. 1444, dalla capacità insediativa complessiva andranno detratti il numero di abitanti già serviti dalle attrezzature e spazi pubblici esistenti.

**Art. 22 - Modifiche alle previsioni di PRG**

L'indice di utilizzazione fondiaria potrà subire degli aumenti a condizione che la Sul aggiuntiva non determini uno scompenso alle superfici minime già individuate per il soddisfacimento degli standard.

La Sul assegnata dal Piano potrà essere aumentata fino al massimo del 10%, così come previsto dall'art.5, variazioni essenziali, della L.R.52/89, a fronte di tale aumento dovrà essere corrisposto al Comune quale valore venale della convenienza pubblico-privata, previsto dai Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 16 della legge 179/92, l'importo ottenuto dal prodotto di 100€ per ogni metro quadro in più realizzato rispetto alla Sul assegnata dal PRG, oltre gli oneri concessori. Qualora parte della superficie fondiaria dell'attività esistente è interessata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici questa, se ceduta bonariamente dal proprietario determina una sul aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona stessa.

**Art. 23 - Grado di urbanizzazione necessario per il rilascio di Permessi di costruire ad attuazione diretta**

Si ha l'attuazione diretta semplice quando il singolo proprietario può ottenere un provvedimento abilitativo (permesso di costruire e/o DIA) relativo ad un intervento conforme al PRG sulla base della semplice procedura prevista per tale scopo dal regolamento edilizio.

In ogni caso, l'attuazione diretta semplice per la richiesta di permessi di costruire, per la realizzazione di nuove costruzioni, è subordinata alla urbanizzazione dell'area oggetto dell'intervento. Si intende urbanizzata un'area accessibile dalla viabilità pubblica ovvero attraverso strada privata che si innesta alla stessa e dotata di infrastrutture a rete quali: rete idrica, rete fognante, rete elettrica. Possono, invece, essere considerate non necessarie le urbanizzazioni a rete quali: rete metano, rete telefonica, rete illuminazione pubblica.

**Art. 24 - Rapporti tra indici volumetrici e indici di utilizzazione**

Il coefficiente di conversione volumetrica virtuale, pari a 3.20, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile lorda (Sul) per ottenere il valore in metri cubi del volume di un fabbricato, ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

## TITOLO II – Grande classificazione del territorio comunale ed usi ammessi

### CAPITOLO QUARTO – ARTICOLAZIONE E MODALITA' D'INTERVENTO

#### Art. 25 - Grande classificazione del territorio

Ai fini del conseguimento degli obiettivi di Piano e dell'applicazione della disciplina urbanistica, il territorio comunale è articolato in Sistemi.

I sistemi sono i seguenti:

- a) Sistema insediativo;
- b) Sistema ambientale;
- c) Sistema dei servizi e delle infrastrutture;

a) Il sistema insediativo, relativo all'intero territorio comunale, a sua volta è distinto in: Sistema insediativo urbano e Sistema insediativo extraurbano.

Il Sistema insediativo urbano comprende le parti di territorio attualmente urbanizzate determinate da particolari condizioni storiche ed ambientali, le parti solo parzialmente investite da processi di trasformazione insediativa che il progetto prevede di concludere, le aree di nuova espansione urbana, le aree produttive e quelle terziarie che possono rispondere ad esigenze funzionali (ricreative, culturali, etc.). Tale sistema a sua volta risulta diviso in quattro zone omogenee (A,B,C,D) con relative sottozone d'intervento.

Il Sistema insediativo extraurbano ovvero Zona agricola, comprende quelle parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale caratterizzate dalla presenza di elementi di rilevante interesse morfologico, naturalistico e paesaggistico.

b) Il sistema ambientale, comprende sia spazi già disciplinati da precedenti Piani Attuativi, a valenza ambientale ed archeologica, che aree agricole per le quali il PRG prevede l'inserimento di destinazioni d'uso: di tipo ricreativo, sportivo, ricettivo, nel rispetto comunque dei caratteri costitutivi naturalistici e paesaggistici dei luoghi.

c) Il sistema dei servizi e delle infrastrutture, esteso a tutto il territorio comunale è così distinto:

- Sistema della mobilità;
- Sistema degli spazi di relazione: istruzione e interesse comune;
- Sistema del verde e dello sport all'aria aperta;
- Sistema degli impianti.

#### Art. 26 - Articolazione del Sistema insediativo urbano

Il Sistema insediativo urbano comprende le seguenti Zone Urbanistiche:

##### Zona "A" – Nucleo originario:

- A1 – Organismo edilizio originario con facciate inalterate ed elementi di pregio;
- A2 – Organismo edilizio originario con facciate inalterate;
- A3 – Organismo edilizio originario con facciate modificate;
- A4 – Organismo edilizio di edificazione recente;
- A5 - Lotti liberi

##### Zona "B" – Aree totalmente o parzialmente edificate :

- B0 – Aree a mantenimento della struttura urbana esistente;
- B1 – Aree consolidate;
- B2 – Aree da consolidare;
- B3 – Aree da completare a carattere strettamente residenziale;
- B4 – Aree lungo le direttrici viarie da completare;
- B5 – Aree di tipo PEEP consolidate;

##### Zona "C" – Aree per insediamenti di nuovo impianto:

- C0 - Ambiti di nuovo impianto funzionale di riserva;
- C1 - Ambiti di nuovo impianto funzionale di tipo residenziale;

Zona "D" – Aree per insediamenti a carattere produttivo

D1 – Insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto di tipo produttivo;

**Art. 27 - Articolazione del Sistema insediativo extraurbano**

Il Sistema insediativo extraurbano è articolato in:

Zona "E" – Aree agricole

E0 – Aree agricole incolte da utilizzare per colture biologiche o bioenergetiche;

E1 – Aree agricole a valenza ambientale;

E2 – Aree con insediati di interesse storico testimoniale.

**Art. 28 – Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico**

1) - Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in cinque funzioni:

a) *Abitative*;

b) *Terziarie*;

c) *Alberghiere e congressuali*;

d) *Produttive*;

e) *Agricole*.

2) - Ad ogni destinazione d'uso viene inoltre attribuito un Carico urbanistico (CU), in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, di cui al successivo art 74.

3) - Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico (CU) sono le seguenti:

a) *Abitative*

- CU/b: Abitazioni; "Residence" e abitazioni collettive;

b) *Terziarie*

- CU/b: Pubblici esercizi; Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq 250; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;

- CU/m: Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 2500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative;

- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 2500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq 1000; Terziario direzionale, compresa la Pubblica Amministrazione;

- CU/pe: Centri commerciali; Discoteche oltre mq 1000;

c) *Alberghiere e congressuali*

- CU/b: Attrezzature turistico ricettive: Alberghi a pensioni fino a 30 posti letto;

- CU/m: Attrezzature turistico ricettive: campeggi, villaggi turistici; Alberghi fino a 60 posti letto;

- CU/a: Alberghi oltre 60 posti letto; Centri congressuali;

d) *Produttive*

- CU/m: Artigianato produttivo e industria; Commercio all'ingrosso; Depositi e magazzini;

e) *Agricole*

- CU/b: Abitazioni agricole; Agriturismo; Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia;

- CU/m: Impianti produttivi agro-alimentari.

**Art. 29 – Cambiamento della destinazione d'uso**

1) - La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia o permesso di costruire. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione. La nuova destinazione d'uso deve sempre essere possibile all'interno della zona urbanistica in cui ricade l'unità edilizia.

2) - Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme tecniche quello che riguarda meno del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare.

3) - Il cambiamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempre che non comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU), rispetto alle previsioni previste nella specifica zona in cui l'unità edilizia ricade.

Per gli edifici aventi riconoscibilità e valenza storica e tipologica, il cambio di destinazione d'uso dovrà essere condotto nel rispetto di tali caratteristiche (conservazione dei caratteri tipologici e costruttivi).

4) - Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione dal successivo art.74 sempre nel rispetto delle previsioni di zona.

5) - Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è assentito con la presentazione di DIA o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie ma senza aumento di *Carico urbanistico* (CU) è assentito con la presentazione di DIA o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a permesso di costruire.

#### **Art.30 - Attività ammesse nelle zone omogenee**

L'ambito territoriale ad uso residenziale prevalente (coincidente con le zone omogenee B e C) è destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse; da questo ambito sono pertanto esclusi i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali, le caserme e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in detti ambiti potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del Piano.

Nelle zone omogenee di tipo "B-C-D" sono ammessi gli usi di cui agli articoli specifici.

In tutte le zone omogenee, possono essere realizzate edicole per la rivendita di giornali, anche a distanze inferiori dalle strade di quelle previste nelle rispettive zone, previo assenso del confinante, sempre nel rispetto del decoro urbano, delle norme di sicurezza del traffico, ed in accordo con quanto previsto dal Piano Comunale di localizzazione per le rivendite di giornali e riviste.

Possono essere realizzate, previo permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività, sia su suolo pubblico, che privato, tende e gazebo con struttura fissa a servizio di bar e/o ristoranti, nel rispetto del decoro urbano e previo parere dei Vigili Urbani ai fini della sicurezza del traffico.

Possono essere realizzate cabine di servizio per l'energia elettrica, linee telefoniche, ecc. Esse possono essere realizzate a distanza inferiore a m. 10,00 dai fabbricati e a quelle previste dai confini, previo consenso del proprietario confinante e sempre nel rispetto del decoro urbano e della verifica dei limiti di inquinamento elettromagnetico ammessi.

E' ammessa la realizzazione, nell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova realizzazione, di attrezzature sportive all'aria aperta di limitate dimensioni ad uso privato. Sono ammessi volumi tecnici e/o annessi, relativi a tali attrezzature, nei limiti delle specifiche regole previste nelle zone di P.R.G. E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo, aventi superficie massima di mq. 30,00, nel rispetto delle distanze previste e del decoro urbano, previo rilascio di permesso di costruire.

E' consentita inoltre la realizzazione di pergolati e gazebo sui terrazzi, aventi la superficie massima non superiore al 30% del terrazzo stesso. Al fine della determinazione della superficie del terrazzo non si calcolano le parti aggettanti quali balconi contigui con i terrazzi. Non è consentita la realizzazione di pergolati e gazebo sui balconi. Infine le attività produttive di servizio ricadenti all'interno del centro storico possono fare richiesta di specifica occupazione di suolo pubblico per la creazione di gazebo e bistro nel rispetto del decoro e arredo urbano per una superficie massima pari a quella dell'attività a cui viene asservita, limitatamente alla parte riservata al pubblico.

**Art. 31 - Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico**

1) - Hanno rilevanza, ai fini del carico urbanistico, gli usi anche temporanei degli spazi aperti, sempre che non vietati dalla disciplina, come definita dalle seguenti norme, volti ad insediare in aree incolte, aree dismesse, aree inutilizzate, le seguenti attività:

- a) depositi di merci a cielo aperto con esclusione di attività commerciali;
- b) vivai aperti al pubblico;
- c) pratica sportiva

2) - Gli usi di cui al comma precedente, qualora consentiti all'interno dei sistemi o loro singole zone, sono assentiti con la presentazione di DIA o SCIA, salvo quanto diversamente disposto da leggi statali o regionali.

3) - In ogni caso, dovrà essere preventivamente sottoscritto un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, con il quale venga assicurato il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati nonché di aree pedonali di uso pubblico; venga altresì assicurato, ove necessario, il ripristino dello stato dei luoghi.

## TITOLO III – Attuazione e gestione del PRG

### CAPITOLO QUINTO – MODALITA' D'ATTUAZIONE E PROGRAMMI D'INTERVENTO

#### Art. 32 - Modalità d'attuazione

Il PRG si attua per *intervento diretto*, *diretto condizionato* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

##### 1) Attuazione diretta

Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività.

L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle zone di tipo A,B,D ed E, cioè nei *Tessuti*, negli *Edifici isolati*, nei *Nuclei storici isolati*, nonché nelle componenti del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*.

Nelle sottozone ove le presenti norme prevedono l'attuazione mediante "intervento urbanistico diretto", il P.R.G. si attua attraverso il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano e su aree rispondenti alle prescrizioni del precedente art. 23. In mancanza l'attuazione deve essere considerata indiretta ai sensi del seguente punto 2)

Qualora parte della superficie fondiaria dell'attività esistente sia interessata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici questa, se ceduta gratuitamente dal proprietario determina una (Sul) aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona stessa, anche nel caso di lotti che abbiano già esaurito o superato la capacità edificatoria prevista dal Piano.

In caso di trasformazione di strade private in pubbliche, i proprietari che cederanno gratuitamente le aree di sedime di queste, avranno diritto ad una (Sul) aggiuntiva ottenuta attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona omogenea in cui ricade la strada sull'area oggetto di cessione, da utilizzare per ampliamento dei fabbricati esistenti e serviti dalla strada stessa.

Nelle ipotesi di cui sopra, in caso di cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione che abbiano estensione superiore a 300mq, deve essere garantita, altresì, la dotazione di standard per la Sul corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta. Qualsiasi intervento in zona omogenea di tipo B che determini un aumento superiore al 10% di capacità insediativa dovrà essere accompagnato dalla cessione dell'area corrispondente alla applicazione dello standard per la parte che riguarda la dotazione minima a parcheggio (mq 2.5/ab) all'incremento della nuova capacità insediativa.

##### 2) Attuazione diretta condizionata

Si ha l'attuazione diretta condizionata quando l'attuazione di cui al precedente articolo è condizionata da alcuni requisiti urbanistici del territorio, ovvero quando occorre procedere all'adeguamento ed al completamento delle opere di urbanizzazione primarie nel rispetto delle indicazioni progettuali dell'Amministrazione Comunale.

In particolare:

L'intervento è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno alla loro realizzazione ai sensi del 5° Comma dell'art. 31 della legge 1150/42, e successive modifiche ed integrazioni. In riferimento allo stato dei luoghi ed al progetto di suolo, i permessi di costruire sono condizionati alla realizzazione (proprietà pubblica dell'area e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica di PRG che interessa il lotto oggetto d'intervento.

In riferimento al progetto di suolo di cui alle planimetrie di P.R.G. Il rilascio dei permessi di costruire all'interno delle zone omogenee è condizionato alla realizzazione (proprietà pubblica e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica definita dal P.R.G., nella parte non esistente compresa tra il lotto interessato ovvero la sua servitù di passaggio ed il più vicino allaccio alla viabilità pubblica esistente. Qualora il tratto di strada definisca contemporaneamente due aree o



due zone omogenee diverse, il prerequisite è soddisfatto realizzandone la parte confinante con la zona nel quale ricade la proprietà interessata, per una profondità pari alla metà della sezione stradale prevista dal PRG, e comunque non inferiore a m. 3,5.

Nelle aree già provviste di opere di urbanizzazione ma con la previsione di adeguamento, ampliamento o completamento di queste l'attuazione diventa condizionata, qualora queste interessino piccole parti della proprietà privata. Pertanto il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato alla cessione dei suoli interessati, secondo le modalità ed i tempi specificati in apposito atto d'obbligo o nella convenzione a corredo della richiesta del permesso di costruire. In tal caso l'intervento diventa diretto condizionato.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (B) seguita da due numeri, che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (Bn-n), sono ad attuazione diretta condizionata e disciplinate dagli articoli delle relative sottozone. In particolare l'attuazione all'interno di tali comparti comporta la cessione del 30% delle aree oggetto d'intervento, lungo la viabilità principale quindi accessibili direttamente dalla stessa, che dovrà essere attrezzata con le reti tecnologiche, da destinare a servizi pubblici (verde e parcheggio oltre per la realizzazione e l'ampliamento della viabilità pubblica) e può avvenire anche per singoli lotti, laddove esiste la possibilità da parte dei privati, della cessione del 30% richiesto per standard lungo la viabilità principale e laddove esistono adeguate opere di urbanizzazioni a rete cioè conformi alle previsioni di uno specifico studio che l'Amministrazione dovrà redigere entro 60 giorni dall'approvazione del presente PRG.

Qualora parte della superficie fondiaria sia interessata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici questa, se ceduta gratuitamente dal proprietario, determina una (Sul) aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona stessa. Nelle ipotesi di cui sopra, in caso di cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione che abbiano estensione superiore a 1000mq, deve essere garantita dal Piano, altresì, la dotazione di standard per la Sul corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta. Qualora parte della superficie catastale della stessa proprietà sia interessata da previsioni urbanistiche di tipo B e di tipo C con la parte che ricade nella zona C inferiore al 25% di quella complessiva, l'attuazione della zona B potrà tener conto di tali superfici nel rispetto degli indici della zona C. Per gli interventi nella zona omogenea di tipo D valgono le stesse indicazioni sopra elencate ad eccezione della superficie di cessione che in questo caso è pari al 25% della St. Inoltre qualora la stessa proprietà ricada su due ambiti distinti è possibile sia modificare il perimetro dei sottoambiti che concentrare la cessione su uno di questi utilizzando la superficie utile lorda sull'altro.

**L'attuazione condizionata** di cui sopra è attivata anche su iniziativa dei privati con un "atto di intesa" tra proprietari e Comune formalizzato con deliberazione di Giunta Comunale, avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione "preliminare", ed è attuata attraverso progettazione urbanistica di dettaglio tramite strumento di pianificazione esecutiva di cui ai precedenti commi, assistito da convenzione per regolare i rapporti tra Amministrazione e proprietari in merito alle aree oggetto di cessione al Comune ed agli impegni che i medesimi proprietari, ed eventualmente l'Amministrazione, assumono per la realizzazione delle previsioni di progetto.

### 3) Attuazione indiretta

Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Gli *interventi indiretti*, sottoposti o meno alle procedure di cui ai precedenti commi, si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione. Tali strumenti saranno formati secondo le indicazioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG e sulla base del principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica.

Nelle sottozone ove le presenti norme prevedono l'attuazione mediante "intervento urbanistico indiretto", il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R.18/83 laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme

Prima della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli ambiti ad attuazione indiretta si attua la disciplina del sistema insediativo extraurbano, in tali ambiti sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente interventi di opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia con incremento "una tantum" del 10% della Sul, mentre risultano vietati manufatti per il ricovero di animali e attrezzature agricole

L'attuazione degli ambiti è effettuata tramite strumento urbanistico esecutivo sulla base di un progetto Integrato degli interventi pubblici (opere di urbanizzazione, servizi, attrezzature, eventuale edilizia residenziale pubblica ed in area pubblica, PEEP; edilizia produttiva terziaria in area pubblica, PIP) e degli interventi privati (edilizia residenziale privata; edilizia produttiva terziaria privata), redatto in conformità alle prescrizioni delle schede progettuali d'ambito contenute nel "Repertorio delle schede progettuali" elaborato P.6 e delle presenti N.T.A..

Allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, il PRG stabilisce le grandezze ed i requisiti atti a prefigurare i caratteri complessivi di progetto dello strumento urbanistico esecutivo d'ambito, articolati in modo da consentire l'integrazione tra infrastrutture, servizi ed opere edilizie, tra edilizia residenziale ed edilizia terziaria, tra intervento pubblico ed intervento privato. A tale scopo sono definiti per ogni ambito:

- la quota (in percentuale) della superficie territoriale dell'ambito necessaria per la realizzazione delle infrastrutture dei servizi pubblici, da cedere;
- la quota (in percentuale) della superficie territoriale dell'ambito da destinare a superficie fondiaria per interventi dei privati proprietari;
- l'indice (Uet) da applicarsi all'intera superficie dell'ambito, a prescindere dalle destinazioni urbanistiche, per la determinazione delle quantità edilizie a disposizione dei proprietari;
- le eventuali percentuali, anche variabili, di articolazione di dette quantità tra edilizia abitativa, terziaria e produttiva.

Il P.R.G. stabilisce, inoltre, eventuali prerequisiti urbanistici propedeutici alla attuazione degli interventi, gli usi ammessi dei fabbricati, l'unità minima di progettazione urbanistica e di attuazione, le caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche del nuovo insediamento, eventuali prescrizioni particolari.

Le tavole definiscono indicativamente il disegno di suolo dell'ambito anche attraverso l'individuazione delle superfici per servizi pubblici. La conferma o meno di tali scelte dovrà essere oggetto della progettazione urbanistica di dettaglio da sottoporre all'esame preventivo del Responsabile del servizio. Gli specifici parametri edilizi (Hf, Sf, Sc, Uef, Dc, Ds e tipologie edilizie) in quanto precisati nelle prescrizioni generali di cui all'art. 50-58 delle presenti norme.

Qualora detta ipotesi non sia praticabile, ovvero l'Amministrazione intenda prendere l'iniziativa, nel rispetto delle medesime quantità derivanti dall'applicazione delle grandezze stabilite dalla scheda progettuale d'ambito, si procederà, sulla base di un progetto urbanistico esecutivo predisposto dall'Amministrazione ed esteso all'intero ambito ovvero a sub ambiti funzionali, alla formalizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi necessari (PEEP, PIP, PdL, ecc.), la cui

attuazione richiederà anche il ricorso alle procedure di esproprio per acquisire le aree necessarie per gli interventi pubblici.

L'attuazione degli ambiti, in conformità ad un progetto urbanistico di dettaglio redatto secondo le prescrizioni e gli indirizzi della scheda progettuale d'ambito di cui ai precedenti commi, può avvenire secondo le due seguenti modalità.

Tutti i proprietari interessati dall'ambito maturano la possibilità di utilizzare la (Sul) a loro disposizione derivante dall'applicazione dell'(Uet) all'intera superficie dell'ambito, a prescindere dalle specifiche destinazioni urbanistiche, se, eventualmente riuniti in consorzio ai fini dell'applicazione dell'art.26 della L.18/83, collaborano alla costruzione della città attraverso:

1. la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) nella quantità stabilita dalla scheda d'ambito;

2. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria garantita da specifica polizza fidejussoria

3. la edificazione, nelle superfici fondiari dell'ambito a ciò destinate e corrispondenti a quelle non cedute al Comune, di quantità di Sul come sopra dimensionata, secondo un assetto morfologico e funzionale conforme agli indirizzi ed alle prescrizioni della scheda d'ambito;

Qualora detta ipotesi non sia praticabile, nel rispetto delle medesime quantità derivanti dall'applicazione delle grandezze stabilite dalla scheda progettuale d'ambito, si procederà, sulla base di un progetto urbanistico unitario di dettaglio predisposto dall'Amministrazione ed esteso all'intero ambito, alla formalizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi necessari (PEEP, PIP, eventuale PdL), la cui attuazione richiederà anche il ricorso alle procedure di esproprio per acquisire le aree necessarie per gli interventi pubblici.

Per gli ambiti ad attuazione diretta condizionata e ad attuazione indiretta, le trasformazioni ed i conseguenti tipi di intervento sono configurabili solo a seguito della definizione di un progetto urbanistico di dettaglio, da attuarsi tramite strumento esecutivo assistito da convenzionamento tra proprietari ed amministrazione, volto ad assicurare il perseguimento delle finalità e dei caratteri prestazionali stabiliti per ciascuno di essi dal PRG. Il progetto di dettaglio dovrà tener conto della viabilità riportata nelle tavole di PRG, mentre dovrà definire l'ubicazione e la forma delle aree oggetto di cessione per servizi pubblici, previo parere del responsabile del servizio.

Per tali aree il disegno di suolo e le relative regole di trasformazione d'uso e fisica sono rimandati alla formazione di uno o più, secondo i casi, dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PP), leggi n. 1150/42, n. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani di lottizzazioni di iniziativa pubblica o privata (PdL), leggi n. 1150/42, n. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), leggi n. 167/62, 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani per gli insediamenti produttivi (PIP), legge n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;

#### **Art. 33 - Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottozona di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili, in linea generale i seguenti interventi, quali risultanti dalla definizione e dalla elencazione di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 :

a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 3 D.P.R. 380/01). E' possibile l'incremento della SUL nel limite del 10% di quella esistente o, in alternativa, della volumetria nel limite 20% di quella esistente.

f) Gli "Interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico ed alla tutela dell'ambiente, si applica quanto disposto dall'art. 11 del D.Lgs 30 maggio 2008 n. 115.

Al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati si applica quanto disposto dal D.P.R. 22 aprile 2009, n. 59.

#### **Art. 34 - Attuazione di interventi strategici**

Il P.R.G. comprende due diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune:

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

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

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

- modifica o spostamento del tracciato ferroviario per la parte che interessa il sistema insediativo urbano, eliminazione di tutti gli attraversamenti a raso e recupero delle aree di risulta per un nuovo tracciato stradale urbano;
- realizzazione del grande viale che, oltre ad assumere il ruolo di variante alla strada provinciale di attraversamento del centro abitato, costituisce elemento ordinatore dei componenti del sistema insediativo urbano di nuovo impianto;
- la creazione di una nuova viabilità di quartiere per la ridefinizione dell'assetto della struttura urbana;
- il raggiungimento della qualità urbana, attraverso l'individuazione e la realizzazione di nuovi servizi pubblici con interventi privati;
- la creazione di un *campus* sportivo con la delocalizzazione del campo di calcio;
- la riqualificazione e rigenerazione delle porzioni compromesse della struttura urbana, ridefinendone le forme, le funzioni ed i contenuti;
- valorizzazione delle risorse naturalistiche, paesistiche, archeologiche, storico artistiche, agricole presenti sul territorio comunale;

Detti interventi strategici trovano spazio operativo potenziale nell'ambito della zonizzazione del piano in ottemperanza con le esigenze di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio, del territorio in genere e del paesaggio agrario in particolare; essi assumono operatività concreta in relazione alle scelte del "programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio" da redigere ai sensi dell'art. 128 del D. Lgs. n. 163/2006, nel quale si dispone che gli enti pubblici, tra cui gli enti locali, sono tenuti a predisporre ed approvare un Programma triennale dei lavori corredato di un elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso secondo gli schemi tipo definiti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 9 giugno 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 30 giugno 2005, recante "procedura e schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale con il quale vengono definiti i contenuti delle varie schede da predisporre ed approvare;

Per l'attuazione degli interventi strategici l'Amministrazione Comunale può ricorrere anche agli "accordi di programma", di cui all'art. 8bis ed all'art. 8ter della L.R.18/83 così come introdotti dalla L.R.70/95, al "programma integrato di intervento" e/o al "programma di recupero urbano" di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R.18/83 così come introdotti dall'art. 20 della L.R.70/95 e può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 15.05.97 n. 127 o avvalendosi delle possibilità introdotte dall'art.58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 195 del 21 agosto 2008 - Suppl. Ordinario n. 196.

La componente regolativa del Piano, oltre a normare le modalità d'uso e di trasformazione di tutto il territorio comunale, si fonda sul recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sul controllo delle forme di insediamento nelle zone agricole e sulla riqualificazione delle zone produttive.

Per il raggiungimento di questi obiettivi progettuali il Piano utilizza lo strumento della zonizzazione, che comunque concorre anche alla realizzazione dei contenuti qualificanti degli interventi strategici.

#### **Art. 35 -- Programma opere pubbliche**

La programmazione temporale delle parti pubbliche del PRG è regolata dal programma di intervento triennale delle opere pubbliche che annualmente viene redatto, ai sensi dell'art. 128 della 163/06.

Il programma triennale deve prevedere un ordine di priorità tra le categorie dei lavori, nonché un ulteriore ordine di priorità all'interno di ogni categoria. In ogni caso sono prioritari i lavori di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di completamento dei lavori già iniziati, nonché gli interventi per i quali ricorre la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario. Sono fatti salvi gli interventi imposti da eventi imprevedibili o calamitosi, nonché le modifiche dipendenti da sopravvenute disposizioni di leggi o regolamentari ovvero da altri atti amministrativi adottati a livello statale o regionale. Pertanto un lavoro non inserito nell'elenco annuale può essere realizzato solo sulla base di un autonomo piano finanziario che non utilizzi risorse già previste tra i mezzi finanziari dell'amministrazione al momento della formazione dell'elenco. L'approvazione di progetti preliminari relativi ad aree per la realizzazione di servizi pubblici, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di Piano, non comporta necessità di variante allo strumento urbanistico medesimo, sempre che ciò non determini modifiche ai valori minimi previsti nel dimensionamento di Piano.

#### **Art. 36 - Caratteri ed efficacia degli elaborati**

- 1) - La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *elaborati prescrittivi* di cui al precedente articolo 3.
- 2) - Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

3) - Nell'eventuale contrasto tra le Norme Tecniche e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

4) - Gli *elaborati gestionali*, di cui al precedente art. 3 oltre a quelli relativi agli aspetti idrogeologici, per i quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento periodico con scadenza normalmente biennale, hanno valore di conoscenza e di indirizzo. Gli *elaborati descrittivi* di cui al precedente art. 3, hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG. Eventuale materiale, finalizzato alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PRG, è da considerare come *elaborato indicativo* con valore programmatico.

5) - Ogni successiva modifica agli *elaborati prescrittivi* comporta variante al PRG. Ogni eventuale modificazione degli altri elaborati è di competenza della Giunta Comunale.

## TITOLO IV - Progetto del sistema insediativo urbano

### CAPITOLO SETTIMO - ZONA "A" - NUCLEO ORIGINARIO

#### Art. 37 - Prescrizioni generali

Il nucleo originario è l'insieme dei tessuti, consolidati e compiuti, dei luoghi urbani definiti e completi nel disegno di suolo. Gli edifici, ricadenti in tale zona si differenziano per caratteri tipologico, storico e architettonici con l'individuazione di cinque sottozone (A1-A2-A3-A4-A5). Gli edifici ricadenti nella sottozona A1, più precisamente quelli campiti con lo stesso colore riportato sulle facciate, possono essere soggetti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per gli edifici rimanenti insieme a quelli ricadenti nelle sottozone A2-A3-A4-A5, gli interventi di trasformazione edilizia possibili, prima dell'approvazione dello specifico piano di recupero, sono tutti quelli previsti dall'art.30 della L.R.70/95 ad esclusione degli interventi sulle facciate che risultano invece disciplinati dalle specifiche norme della sottozona in cui l'edificio ricade e che possono essere derogate solo a condizione della realizzazione di un nuovo manufatto di elevata qualità architettonica rispettosa delle vigenti normative in materia di risparmio energetico e stabilità strutturale. Gli interventi, individuati nei punti a) b) c) d) e) f) dello stesso articolo di cui sopra, sono relativi al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e sono ammessi, in funzione della sottozona in cui l'edificio ricade, compresa la sopraelevazione. Gli interventi che producono sostanziali modifiche al patrimonio edilizio esistente insieme a quelli di nuova costruzione nei lotti liberi, devono essere rispettose delle norme di cui alla legge sismica, delle limitazioni imposte per le aree soggette a rischio idrogeologico, nonché alle disposizioni di cui agli artt.7-8-9 del DM1444/68. Tutti gli interventi edilizi dovranno, ove possibile, senza alterare le facciate degli edifici, garantire l'adeguamento degli standard igienici ed edilizi carenti. In particolare si dovranno rispettare gli allineamenti planimetrici definiti negli elaborati grafici.

In ogni caso la massima altezza è pari a metri 10 con tre piani abitabili fuori terra, oltre un piano sottotetto agibile. Per gli edifici posizionati lungo i viali (Paolucci, Achille Rosica e Trento e Trieste) il numero dei piani è quello relativo alla facciata prospiciente il viale stesso.

Gli allineamenti altimetrici riguardano anche le parti in sporgenza degli edifici: balconi e gronde. In particolare la massima profondità di questi ultimi dipende dalla larghezza stradale: 60 cm su strade con larghezza fino a metri 3.0, 80 cm su strade con larghezza fino a metri 6.0 ed infine 120 cm su strade con larghezza superiore a metri 6.0, l'altezza di questi dal suolo pubblico deve essere almeno di metri 3.00 per le parti pedonali (marciapiedi anche con passi carrabili) e 4.50 per quelle carrabili (strade). I balconi esistenti possono essere ampliati in lunghezza. In ogni caso i balconi devono avere una distanza minima dal muro di confine pari a metri 0,75.

Le coperture degli edifici devono essere realizzate a falde. La realizzazione di un terrazzo in copertura è vincolata alla superficie massima del 30% dell'intera superficie di piano. Possono essere apposte sui terrazzi e sui balconi elementi di arredo quali tende e gazebo.

Le distanze minime tra fabbricati non devono essere inferiori a quelle preesistenti, nel rispetto del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, vanno mantenute distanze tra gli edifici, anche nel caso di completa ricostruzione dei manufatti.

Nelle aree a verde privato di pertinenza degli edifici, nel rispetto dei vincoli presenti e del decoro urbano, è consentita la realizzazione, in comune accordo con i proprietari confinanti ovvero nel rispetto della distanza minima di metri 5 dai confini, di metri 10 tra pareti finestrate e dei volumi massimi consentiti ai sensi dell'art.9 del DM1444/68, di manufatti quali: ampliamenti al piano terra, modesti volumi tecnici in aderenza alle facciate quali ascensori, tettoie (da utilizzare come copertura di parcheggi) e gazebo, anche oltre il limite dell'allineamento previsto negli elaborati di PRG. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti interrati, di altezza non superiore a metri 2.40 e superficie coperta tale da non superare la superficie minima a parcheggio richiesta per legge con copertura sistemata a verde, da utilizzare come parcheggi

da asservire con atto trascrivibile alle singole unità immobiliari. Negli spazi pubblici è consentita la realizzazione temporanea, previa autorizzazione del responsabile del servizio tecnico, di gazebo con buona qualità architettonica a servizio delle attività ricettive e produttive di servizio (bar) a condizione che l'occupazione sia contenuta entro la metà della larghezza del marciapiede e sia sempre garantito un franco libero di almeno 2,4 m, per il transito dei pedoni, e con una larghezza inferiore a quella del fronte del fabbricato in cui ricade l'attività del richiedente; la superficie occupata non potrà, in ogni caso, essere superiore al 30% della superficie netta dell'attività ricettiva e produttiva di servizio e le chiusure perimetrali, qualora previste, dovranno essere di tipo trasparente (vetro o plexiglass)

La superficie complessiva a verde, ad esclusione dei manufatti e dei percorsi che si realizzeranno, non può essere pavimentata ma deve rimanere permeabile alle acque piovane attraverso la sistemazione a giardino e/o orto.

All'interno di dette superfici a verde sono ammessi piccoli impianti sportivi privati (piscina, campo da tennis, ecc).

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso (CU/b), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti. In particolare sono le seguenti:

- abitativo;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc.); servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 secondo le disposizioni di cui alla L.R. 62/1999 e L.R. 11/2008; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;
- attività alberghiera: camere in affitto, piccole pensioni ed alberghi con numero di posti inferiore a 30.

Le superfici utilizzate a parcheggio privato, all'interno delle unità immobiliari e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, alla data di adozione del PRG, non possono essere eliminate attraverso il cambio di destinazione d'uso. Negli interventi di nuova edificazione e/o di demolizione e ricostruzione occorre, dove è garantita l'accessibilità (larghezza della strada almeno 4,50 metri), destinare il piano terra a garage.

I materiali da utilizzare per le facciate, salvo diversa prescrizione dettata da specifico Piano di recupero, possono essere i seguenti:

- a) mattoni a faccia vista ;
- b) materiali lapidei (in particolare pietra locale);
- c) intonaci a calce (formati da rinzaffatura con calce idraulica e cemento, intonaco a finire con malta a base di grassello di calce stagionato, calce idraulica e inerti). Non sono ammessi pertanto né il quarzo plastico né materiali similari.

Inoltre le tinteggiature delle facciate devono essere eseguite con colori tenui, simili a quelli degli edifici originari, rientranti nella gamma delle terre con esclusione di qualsiasi tinta forte.

Gli infissi esterni possono essere realizzati in legno naturale o tinteggiato, in ferro, alluminio e pvc, sia per le finestre che per i portoni di ingresso.

Non sono ammessi infissi scolorati metallici di anodizzazioni color oro, bronzo, acciaio. Le ringhiere dei balconi ed eventuali cancelli di ingresso devono essere realizzati con materiali metallici di colorazioni possibilmente scure.

In tale zona la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al DPCM del 91, non può superare i 50 dB.



**Art. 38 – Sottozona A1 - Organismo edilizio originario con facciate inalterate ed elementi di pregio:**

Per gli edifici ricadenti in tale zona sono ammessi esclusivamente lavori di restauro e di risanamento igienico edilizio, così come indicato alle lettere a), b), c), d) di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come riportato nel precedente art.33, con le modalità di cui al precedente art.37. Gli interventi su tali edifici non possono essere eseguiti con Dichiarazione di Inizio Attività ovvero presentazione di una SCIA, ma solo attraverso il rilascio di autorizzazione o Permesso di Costruire.

**Art. 39 – Sottozona "A2": Organismo edilizio originario con facciate inalterate:**

Per gli edifici ricadenti in tale zona sono ammessi lavori di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con le modalità di cui alle lettere a), b), c), d), e) di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come riportato nel precedente art.33, ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale delle facciate di pregio, con le modalità di cui al precedente art.37 a condizione che gli interventi non siano pregiudizievoli delle caratteristiche tipologico formali dell'edificio preesistente con salvaguardia degli elementi architettonici che lo caratterizzano. Il tecnico incaricato della progettazione può produrre una relazione asseverata con documentazione storica e fotografica relativamente alle facciate al fine del declassamento storico-architettonico, per giustificare eventuali interventi di demolizione e ricostruzione delle stesse. Fermo restando che qualsiasi intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione sia rispettoso delle vigenti normative in materia di risparmio energetico e stabilità strutturale oltre a garantire una elevata qualità architettonica del nuovo manufatto.

**Art. 40 – Sottozona "A3": Organismo edilizio originario con facciate modificate:**

Per gli edifici ricadenti in tale zona sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia previsti, alle lettere a), b), c), d), e) f) di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come riportato nel precedente art.33, con le modalità di cui al precedente art.37.

E' ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che il nuovo manufatto sia allineato planimetricamente e altimetricamente agli edifici confinanti ovvero nella realizzazione massima di tre livelli fuori terra con l'esclusione della demolizione di facciate o porzioni di esse che presentino elementi stilistici originari significativi (quali portali, mensole, balconi, cornici, lesene, ringhiere ecc..). Tali interventi sono assimilabili quali interventi di nuova costruzione, quindi soggetti ai limiti inderogabili di cui all'art.9 del DM1444/68 e alle disposizioni di cui al Dlgs 285/1992 e del DPR 495/1992.

**Art. 41 – Sottozona "A4": Organismo edilizio di edificazione recente:**

Per le facciate degli edifici ricadenti in tale zona sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia previsti, alle lettere a), b), d), e) f) di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come riportato nel precedente art.33, con le modalità di cui al precedente art.37.

E' ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che il nuovo manufatto sia allineato planimetricamente e altimetricamente agli edifici confinanti ovvero nella realizzazione massima di tre livelli fuori terra. Tali interventi sono assimilabili quali interventi di nuova costruzione, quindi soggetti ai limiti inderogabili di cui all'art.9 del DM1444/68 e alle disposizioni di cui al Dlgs 285/1992 e del DPR 495/1992.

**Art. 42 – Sottozona "A5": Lotti liberi**

E' possibile la ricostruzione dei lotti liberi interclusi nel tessuto del nucleo originario, individuati con apposita campitura negli elaborati di PRG, nel rispetto dell'allineamento planimetrico almeno per il piano terra, degli edifici confinanti legittimamente realizzati. Tali interventi sono assimilabili quali interventi di nuova costruzione, quindi soggetti ai limiti inderogabili di cui all'art.7-8-9 del DM1444/68. Occorre verificare rispetto alla superficie del lotto individuato, compresa l'area a verde privato, il volume massimo realizzabile attraverso l'applicazione dell'indice di fabbricabilità max pari a 5 mc/mq, l'altezza massima consentita è pari a metri 10 così come la distanza tra pareti dei fabbricati.

In tali aree è possibile realizzare massimo tre livelli fuori terra di cui il piano terra e/o il piano seminterrato con destinazione a garage e i piani primo e secondo con destinazione residenziale.

Alcuni dei lotti liberi, non possono essere riedificati ma dovranno essere espropriati per l'ampliamento della viabilità, ovvero per la realizzazione di parcheggi.

## CAPITOLO OTTAVO – ZONA "B" – AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

### Art. 43 – Prescrizioni generali

La zona B è suddivisa in sei sottozone (B0, B1, B2, B3, B4, B5), queste sono individuate negli elaborati di piano e si differenziano tra loro per la stratificazione e la densità edilizia dell'insediato esistente, per le destinazioni d'uso e per la reale presenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

In ogni caso, le prescrizioni generali del presente articolo sono riferite a tutte le sottozone mentre uno specifico articolo per ognuna di esse stabilirà gli interventi di trasformazione ammessi, i parametri urbanistici utilizzabili e le destinazioni d'uso possibili.

In tale zona, così come articolata, gli interventi di trasformazione edilizia possibili, sono quelli previsti dall'art 3 del D.P.R. 380/2001 come riportato nel precedente art.33, oltre la nuova costruzione. L'attuazione di tali interventi può essere diretta o diretta condizionata, in funzione della effettiva presenza delle opere di urbanizzazione primarie.

Per gli interventi di nuova costruzione, ovvero quelli che producono aumento della capacità insediativi e del numero di unità immobiliari, il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla effettiva presenza delle opere di urbanizzazione primarie e alla cessione della superficie necessaria per il soddisfacimento dello standard a parcheggio, relative al lotto oggetto d'intervento. Qualora l'area di intervento risultasse interessata da opere di urbanizzazione primarie di progetto, il privato unitamente alla richiesta di permesso di costruire dovrà presentare un atto d'obbligo relativo all'impegno a cedere, all'Amministrazione comunale, l'area di proprietà interessata da tali opere. In tale situazione il privato può utilizzare, sul lotto privato, la (Sul) corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta.

Inoltre sono soggetti ad attuazione diretta condizionata le aree ricadenti nei comparti individuali negli elaborati di Piano e contrassegnati da una lettera Bn che indica la zona e da un numero progressivo che indica il numero di comparto (Bn-n). Per tali aree l'attuazione è condizionata alle cessioni e modalità di cui al precedente art.32.

L'amministrazione comunale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme dovrà dare le indicazioni circa le caratteristiche dell'armatura urbana che coinvolge tutte le zone di espansione di tipo C e quelle di tipo B disposte lungo le strade principali, provviste di opere di urbanizzazione, al fine di definire in modo corretto il dimensionamento delle reti e dei servizi di relazione, salvaguardando il rapporto tra il fronte edificato (zona B-n) e le reti viarie di primaria importanza in termini gerarchici che da queste si diramano.

Le grandezze urbanistiche relative a tale zona sono le seguenti:

- Lm (lotto minimo) = 600mq, mq 500 per lotti interclusi all'interno del tessuto urbano e mq500 per ambito ADUP1;
- Df (distanza minima tra fabbricati)= metri 10;
- Dc (distanza minima dai confini)= metri 5, ovvero in aderenza ad edificio esistente posizionato sulla linea di confine;
- Ds (distanza minima dalle strade) = 5 metri, ovvero in allineamento ai fabbricati esistenti che ricadono, nei lotti confinanti, a distanza maggiore della minima prevista dal ciglio stradale. Gli edifici da costruire in aderenza a fabbricati esistenti, indipendentemente dalla loro distanza dalla strada, devono essere posizionati in allineamento agli stessi. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, occorrerà richiedere il sopralluogo per la redazione del verbale di linee e quote, al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che, a sua volta, provvederà a verificare la validità dell'allineamento proposto dal progettista dell'opera.
- Dr (distanza delle recinzioni dai cigli stradali), a filo dei marciapiedi o in allineamento a quelle preesistenti, ovvero nel rispetto delle tipologie stradali riportate negli elaborati di Piano;
- Sp (superficie permeabile) = 20%

- i parcheggi inerenti la costruzione saranno di 10 mq/100mc per destinazione di tipo residenziale, tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso. Per le altre destinazioni d'uso la quantità minima di superficie da destinare a parcheggio viene definita dal successivo art.74.

Per la molteplicità dei lotti serviti da strade private con sezione stradale inferiore a quella di cui alla tipologia 1, dello specifico abaco allegato al PRG, è consentito un aumento dell'indice di utilizzazione fondiaria pari al 10%, a condizione che le strade private esistenti diventino pubbliche con sezione minima di metri 6.

Le destinazioni d'uso nelle zone B0-B1-B2-B5 consentite sono quelle igienicamente compatibili con la zona stessa, che non producono odori e rumori molesti (meccanico, carrozziere, autolavaggio, ecc). In ogni caso le destinazioni consentite nelle zone di tipo B, ad esclusione della zona B5 dove è ammessa la sola residenza, sono quelle che producono un carico urbanistico basso:

a) *Abitative*

- CU/b: Abitazioni, Residence e abitazioni collettive;

b) *Terziarie*

- CU/b: Pubblici esercizi; Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 62/1999 ovvero nel rispetto della Delibera di C.C. n.50/ del 29/12/2006; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;

c) *Alberghiere e congressuali*

- CU/b: Attrezzature turistico ricettive: Alberghi e pensioni fino a 30 posti letto, ad esclusione delle zone B4 dove si applica lo specifico articolo senza limiti di posto letto;

Per quelli di tipo artigianale gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' possibile altresì la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e/o la loro ristrutturazione, nel rispetto dei parametri sopra indicati con l'incremento del 20% dell'indice Uef, a condizione che gli interventi di trasformazione edilizia prevedano il cambio di destinazione d'uso del manufatto esistente compatibilmente alla zona.

Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire, redatto secondo le indicazioni del regolamento edilizio, deve contenere la sistemazione esterna del lotto dalla quale sia possibile individuare la superficie permeabile minima richiesta, sistemata a giardino e/o orto. Qualsiasi modifica nella forma e dimensione di detta area, così come indicata, comporta variante al permesso di costruire.

In tale area sono vietati:

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

Qualora il reperimento della superficie da adibire a parcheggio privato, di pertinenza, ai sensi della Legge 122/89, avvenga anche nell'area di pertinenza, detta superficie deve essere opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile con l'indicazione dei posti auto.

La realizzazione di pergolati e gazebo è consentita nel rispetto del decoro urbano.

In tutte le zone omogenee, possono essere realizzate edicole per la rivendita di giornali, anche a distanze inferiori dalle strade di quelle previste nelle rispettive zone, previo assenso del confinante, sempre nel rispetto del decoro urbano, delle norme di sicurezza del traffico, ed in accordo con quanto previsto dal Piano Comunale di localizzazione per le rivendite di giornali e riviste.

Possono essere realizzate, previa autorizzazione, sia su suolo pubblico, che privato, tende e gazebo con struttura fissa a servizio di bar e/o ristoranti, nel rispetto del decoro urbano e previo parere dei Vigili Urbani ai fini della sicurezza e del traffico. Tali manufatti non possono avere superficie superiore a quella dei locali a cui risultano asserviti, intendendo per superficie solo quella a servizio del pubblico.

#### **Art.44- Aree a mantenimento della struttura urbana esistente (B.0)**

La sottozona B.0 è destinata dal piano al "mantenimento della struttura urbana esistente" secondo il criterio di contenere lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, al fine di evitare ulteriori compromissioni dei luoghi senza tuttavia penalizzare i proprietari degli immobili esistenti.

Per gli edifici esistenti di tipo residenziale è consentito oltre quanto previsto nel precedente articolo l'ampliamento e la sopraelevazione con gli stessi indici e parametri di cui alle zone B1, a condizione che sia garantita l'accessibilità al lotto dalla viabilità pubblica (le strade private devono essere adeguate attraverso la cessione alla pubblica amministrazione). I lotti liberi possono essere edificati nel rispetto della zona B1 solo a condizione che sia garantita l'accessibilità al lotto da strada pubblica, diversamente applicando gli indici e i parametri della zona B2.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa sottozona, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al art. 120 del D.Lgs n. 267/00. Tali programmi potranno prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati con parametri ed indici della zona B1 aumentate del 20% a condizione che si tratti di rigenerazione urbana con dimostrata qualità architettonica. Occorre in ogni caso garantire la convenienza pubblica attraverso la cessione al pubblico di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'intervento, nonché la cessione al pubblico dei suoli per il soddisfacimento degli standard strettamente legati all'intervento stesso, per non incidere sul dimensionamento di Piano.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso (CU/b), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, in particolare sono le seguenti:

##### **a) Abitative**

CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive;

##### **b) Terziarie**

- CU/b: Pubblici esercizi, Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 62/1999 ovvero nel rispetto della Delibera di C.C. n.50/ del 29/12/2006; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500.

#### **Art. 45 – Sottozona "B1" : Aree consolidate da riqualificare**

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia, sono vincolati al rispetto delle precondizioni, degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef = 0.5 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40% della Sf;
- Hf (altezza massima)= 10.50 mt.;
- Ip (indice di permeabilità) = 0.2
- la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al DPCM del 91, non può superare i 60 dB.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica degli stessi e per una riqualificazione della zona ove l'edificio ricade, l'indice di

utilizzazione di cui sopra pari a 0.5mq/mq, potrà essere aumentato fino ad 0.6mq/mq, sempre nel rispetto dei parametri sopra definiti.

Oltre alle destinazioni d'uso previste per la zona di tipo "B" di cui all'art.43, in tale sottozona sono ammessi:

- CU/m: Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 62/1999 ovvero nel rispetto della Delibera di C.C. n 50/ del 29/12/2006; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative.

Per il comparto B1-1 ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

#### **Art. 46 – Sottozona "B2" : Aree da consolidare**

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti, sono vincolati al rispetto degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef = 0.4 mq/mq
- rapporto di copertura 35% della Sf;
- altezza massima di metri 7.50;
- Ip (indice di permeabilità) = 0.2
- la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al DPCM del 91, non può superare i 60 dB.

Oltre alle destinazioni d'uso previste per la zona di tipo "B", in tale sottozona sono ammessi:

- CU/m: Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 62/1999 ovvero nel rispetto della Delibera di C.C. n.50/ del 29/12/2006; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative.

#### **Art. 47 – Sottozona "B3": Aree da completare a carattere strettamente residenziale**

La sottozona B.3 è destinata dal piano al "completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e diretto condizionato, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =mq/mq 0,30
- indice di copertura (Ic) =% 35
  - indice di occupazione (Io)= 60%;
  - indice di permeabilità (Ip)= 40%;
- altezza massima (H)=ml 9,50
- numero dei piani fuori terra (p) =n 3
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 5,00, nel rispetto del C.d.S
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00
- lotto minimo (Sm) = mq 500
- la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al DPCM del 91, non può superare i 50 dB.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso (CU/b), in particolare sono le seguenti:

a)Abitative

CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive.

**Art. 48 – Sottozona "B4": Aree lungo le direttrici viarie da completare**

Il progetto individua, lungo la viabilità principale, l'insediato sparso, che per le particolari caratteristiche tipologiche e/o di giacitura e di attrezzamento è privo di un proprio tessuto urbano.

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti, sono vincolati al rispetto degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef 0,35 mq/mq
- Rc max 35%
- Dc min ml. 5.0
- Ds min ml. 7,50 (rispetto di quanto stabilito all'art.5 comma11, relativamente alla perimetrazione urbana)
- Hf max ml. 9.50
- Ip (indice di permeabilità) = 0.3
- la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al DPCM del 91, non può superare i 60 dB.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo terziario con destinazione di tipo residenziale non superiore al 60% di quella totale.

Per gli insediamenti di tipo ricettivo gli interventi, previsti sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Uef = 1.0 mq/mq
- rapporto di copertura = 40% della Sf
- altezza massima mt. 16.50
- distanza dai confini e dalla strada provinciale, rispettivamente mt. 5,00 e mt. 10,00
- parcheggi pari a 1/3 della Sf.

Nella suddetta zona è ammessa la costruzione di un alloggio per l'abitazione del conduttore con una superficie utile massima consentita di mq 95.

All'interno della zona B4 laddove la condotta idrica principale divide la proprietà fondiaria rendendola inedificabile, è previsto una perimetrazione B4-a all'interno della quale è possibile l'edificabilità della sul che scaturisce dalla zona B4 adiacente su aree non ricomprese all'interno della stessa sottozona.

Oltre alle destinazioni d'uso previste per la zona di tipo "B", in tale sottozona sono ammessi:

- CU/m: Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 62/1999 ovvero nel rispetto della Delibera di C.C. n.50/ del 29/12/2006; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative;

- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 2500 soggette a specifico iter disciplinare di cui all'art 9 del DL 114/1998 e dell'art.20 della L.R. 62/1999; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq 1000; Terziario direzionale, compresa la Pubblica Amministrazione;

- CU/pe: Centri commerciali; Discoteche oltre mq 1000;

**c) Alberghiere e congressuali**

- CU/m: Attrezzature turistico ricettive: campeggi, villaggi turistici; Alberghi fino a 100 posti letto;

**d) Produttive**

- CU/m: Commercio all'ingrosso; Depositi e magazzini;

All'interno di tali aree con accesso dalla viabilità principale è consentita la realizzazione di nuovi distributori di carburante nel rispetto degli indici e dei parametri di cui al successivo articolo 77.

**Art. 49 – Sottozona “B5” : Aree di tipo PEEP consolidate**

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia finalizzati alla sola destinazione residenziale, sono vincolati al rispetto degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef = 0.8 mq/mq
- rapporto di copertura 35% della Sf;
- altezza massima di metri 10.50;
- Ip (indice di permeabilità) = 0.2
- la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al DPCM del 91, non può superare i 50 dB.

Gli edifici esistenti, indipendentemente dall'indice di utilizzazione ammesso, possono essere portati a completezza, attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento edilizio pari al massimo del 20% della  $S_{ul}$  esistente. In particolare per quelli con forma diversa dalla quadrata o rettangolare, questi possono subire ampliamenti laterali, per tutti i piani dell'edificio, attraverso l'allineamento ottenuto dal prolungamento delle pareti perimetrali più esterne, a condizione che sia rispettata la distanza minima tra fabbricati pari a metri 10 e la distanza dai confini pari a metri 5 previa verifica della volumetria massima ammessa per tale zona. Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento dovranno essere attuati nel rispetto del DM1444/68 con particolare riferimento agli articoli 7-8-9.



## CAPITOLO NONO – “Zona C” - AREE PER INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO

### Art. 50 – Prescrizioni generali

La zona “C”, suddivisa in due sottozone (C0,C1) è destinata dal Piano alla espansione della struttura urbana ed in essa il PRG si attua mediante preventiva formazione del Piano particolareggiato ai sensi dell'art.19 della L.R.18/83, di iniziativa pubblica, ovvero attraverso o la progettazione unitaria di un comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R.18/83, oppure mediante formazione preventiva di Piano di lottizzazione ai sensi dell'art.23 della L.R.18/83, di iniziativa privata. L'attuazione parziale dell'ambito così come individuato nelle planimetrie di Piano è vincolato al rispetto della viabilità di progetto nonché della dotazione minima di parcheggi così come individuati. Inoltre l'attuazione di un sottoambito non deve compromettere la funzionalità e l'attuazione delle aree residue.

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

I piani attuativi di esecuzione dovranno essere redatti nel rispetto dei parametri e dei rapporti percentuali contenuti nelle presenti norme. In particolare: superficie da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture, le destinazioni d'uso degli edifici nel rispetto delle percentuali imposte dalla norma di zona, all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici il Piano attuativo dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati in funzione delle destinazioni d'uso previste nel rispetto delle quantità imposte dall'art. 74 delle presenti norme.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG, nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione se la loro destinazione d'uso contrastano con la zona, negli altri casi potranno essere oggetto la ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto degli indici di Piano e non superando il 30% della volumetria preesistente.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di Piano:

- indice di permeabilità (Ip)= 0.4
- DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
- distacco dal ciglio stradale (Ds) = ml 7.5
- Dc (distanza dai confini) = ml 5
- Dr (distanza delle recinzioni dai cigli stradali), a filo dei marciapiedi o in allineamento a quelle preesistenti, ovvero nel rispetto delle tipologie stradali riportate negli elaborati di Piano;

L'amministrazione comunale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme dovrà dare le indicazioni circa le caratteristiche dell'armatura urbana che coinvolge tutte le zone di espansione di tipo C e quelle di tipo B disposte lungo le strade principali, provviste di opere di urbanizzazione, al fine di definire in modo corretto il dimensionamento delle reti e dei servizi di relazione, salvaguardando il rapporto tra il fronte edificato (zona B-n) e le reti viarie di primaria importanza in termini gerarchici che da queste si diramano.

### Art. 51 – Sottozona “C0”: Ambiti di nuovo impianto funzionale di riserva

La sottozona C0 è destinata dal Piano alla espansione della struttura urbana ed in essa il PRG si attua per iniziativa pubblica nel rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche:

- altezza massima (Hf)= ml 7,50
- numero dei piani fuori terra (NI) = n 2
- indice di utilizzazione territoriale (Uet)= 0,2 mq/mq
- rapporto di copertura (Rc)= 30%

Le destinazioni d'uso ammesse per tale sottozona sono le seguenti:

**a) Abitative**

- CU/b: Abitazioni; "Residence" e abitazioni collettive; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;

Tali ambiti sono considerati di riserva in quanto la loro attuazione è condizionata a quella delle aree disposte lungo la viabilità principale in prima fila che ne garantiscono l'accessibilità.

**Art. 52 – Sottozona "C1": Ambiti di nuovo impianto funzionale di tipo residenziale**

La sottozona C1 è destinata dal Piano alla espansione della struttura urbana ed in essa il PRG si attua nel rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche:

-indice di utilizzazione territoriale (Uet)= 0,2 mq/mq

-rapporto di copertura (Rc)= 35%

-altezza massima (Hf)= ml 7,50

-numero dei piani fuori terra (NI) = n 2, oltre ai piani interrati, seminterrati e sottotetto;

-distacco minimo tra fabbricati (Df)= ml 10,00, ovvero pari all'altezza dell'edificio più alto;

Le destinazioni d'uso ammesse per tale sottozona sono le seguenti:

**a) Abitative**

- CU/b: Abitazioni; "Residence" e abitazioni collettive; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;

## CAPITOLO DECIMO – INSEDIAMENTI ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO DI TIPO PRODUTTIVO

### Art. 53 – Prescrizioni per l'attuazione della "Sottozona D1"

Sono le aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ricreative. In esse sono consentite le seguenti destinazioni:

- edifici destinati ad impianti per attività produttive industriali e artigianali e uffici amministrativi e commerciali, ad esse pertinenti;
- residenze limitate al personale addetto alla custodia ovvero ai proprietari delle aziende;
- depositi, magazzini e impianti tecnologici.

Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 2500, soggette a specifico iter disciplinare di cui all'art.9 del DL 114/1998 e dell'art.20 della L.R. 62/1999; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq 1000; Terzario direzionale, compresa la Pubblica Amministrazione;

Gli interventi, previsti in tali aree, si attuano a mezzo di permesso di costruire, attraverso la progettazione dei singoli lotti, ovvero attraverso permesso di costruire condizionato alla formazione dei lotti così come individuati negli elaborati di piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario di utilizzazione edilizia Uef=0.4 mq/mq;
- rapporto di copertura = 50% della Sf, esclusa l'area per l'abitazione ed impianti tecnologici;
- altezza massima mt.12,00, ad esclusione dei volumi tecnici e per gli impianti e le apparecchiature pertinenziali di servizio negli edifici industriali, che si configurano in maniera diversa dalle strutture chiaramente di carattere edilizio.

E' ammessa, comunque, la deroga per quanto attiene all'altezza massima, nei casi di insediamenti produttivi che, indipendentemente dai soggetti privati o pubblici che li realizzano, per le caratteristiche strutturali ed economico-produttive rivestano indubbia rilevanza sotto l'aspetto economico industriale, ai sensi della circolare Ministero LL. PP. 28.10.1967 n° 3210.

- lotto minimo mq 1000;

-parcheggi inerenti ogni singolo insediamento: occorrono le necessarie dotazioni di cui all'art.41 sexies della 1150/42, oltre alle superfici necessarie per le destinazioni d'uso insediate e nel rispetto delle quantità minime di cui alla tabella relativa all'art.74 delle presenti norme;

- distanze dai confini non minori a mt.5,00 o, con progetto unitario, in aderenza;
- numero massimo di alloggi, per l'abitazione del conduttore o del custode, uno per ogni insediamento con superficie utile massima di mq. 95,00. Tra i limiti della sede stradale e la recinzione di ogni singolo lotto va lasciata una fascia di rispetto di mt.2,00 ovvero quella prevista negli elaborati di Piano. Il terreno di questa fascia dovrà, dai singoli frontisti, essere sistemato a verde e/o parcheggio, salvo spazi di ingresso e manovra di autoveicoli. Tale fascia di terreno dovrà essere ceduta in sede di richiesta della permesso di costruire con apposito atto d'obbligo, al Comune.

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici del suolo e delle acque, secondo le normative vigenti: leggi 10.5.1976 n° 319, 24.7.79 n°650, 5.3.82 n° 62, 13.7.66 n° 615 e DPR 15.4.1971 n° 322 e successive integrazioni e modificazioni. Dovranno inoltre essere garantite condizioni di salubrità negli ambienti di lavoro.

I lotti possono essere individuati in funzione delle esigenze aziendali, questi dovranno avere accesso dalla viabilità principale. Qualora parte dell'area di una stessa proprietà è interessata sia dalla previsione D1 che dalla previsione a servizio pubblico, si potrà utilizzare nella parte della D1 la Sul che scaturisce dall'applicazione dell'Uef per la parte destinata a servizio pubblico a condizione che tale terreno a servizio sia ceduto gratuitamente al Comune. Per gli insediamenti artigianali si fa riferimento alle leggi 25.7.1956 n. 860, 8.8.71 n. 865 e 22.10.1985 n. 443.

Sono soggetti ad attuazione diretta condizionata le aree ricadenti nei lotti individuati negli elaborati di Piano e contrassegnati da una lettera D1 che indica la zona e da un numero progressivo che indica il numero di comparto (D1-n) per tali aree è necessaria la cessione del 25% della superficie fondiaria da destinare a viabilità e standard.

E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi per automezzi anche pesanti, anche prima della attuazione del comparti, con le seguenti condizioni:

- non siano realizzate costruzioni;
- che l'area oggetto di intervento sia recintata solo con rete metallica;
- che il piazzale non sia impermeabilizzato;
- che al momento dell'attuazione relativa alla sistemazione delle aree dei comparti, le opere realizzate siano demolite a cura e spese dei proprietari, e pertanto siano realizzate previo impegno scritto da parte dei proprietari stessi;
- che tali lavori siano subordinati al parere favorevole degli Uffici competenti in materia di viabilità.

Possono essere realizzate cabine di servizio per l'energia elettrica, linee telefoniche, ecc. a distanza inferiore a m. 10,00 dai fabbricati e a quelle previste dai confini, previo consenso del proprietario confinante e sempre nel rispetto del decoro urbano.

All'interno dell'ambito D1-16 gli interventi sono di iniziativa pubblica e privata. Questi sono rivolti principalmente alla realizzazione di centrali per la produzione di energia elettrica (pannelli solari) o centrale cogeneratrice per la produzione di calore ed energia elettrica a servizio dell'intera area industriale/artigianale.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG con destinazione residenziale, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria (U<sub>ef</sub>) della zona ridotto del 50% e a condizione che non sia superata la volumetria preesistente del 30%.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà obbligatoriamente essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti espressamente approvati dal Comune;
- b) gli spazi liberi all'interno della fabbrica dovranno essere alberati con alberi d'alto fusto;
- c) è obbligatoria la realizzazione di aree di parcheggio privato nella misura minima del 10 % della superficie del lotto.
- d) è consentita la posa di pannelli solari termici e fotovoltaici prioritariamente sulle coperture dei fabbricati ed in caso di documentata necessità anche nelle aree libere quale attività produttiva a tutti gli effetti, documentate graficamente a dimostrazione di un inserimento armonico.

Il rilascio del permesso a costruire per gli interventi ammessi nelle aree destinate agli insediamenti produttivi è subordinato al preventivo adeguamento dell'attività alle norme antinquinamento. In particolare dovranno essere rispettati gli standard antinquinamento relativi a:

- inquinamento delle acque , come disciplinato dalla L. 319/76, dalla L. 650/79, dalla L. 172/95, per gli articoli non abrogati, il Digs 11.05.1999 n. 152 e il Digs 18.08.2000 n. 258 ;
- inquinamento da rifiuti come disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale vigente, D.P.R. 915/82 , L. 45/89 , ( e loro successive modifiche ed integrazioni ) ;
- inquinamento da emissioni in atmosfera come disciplinato dalla L. n°. 203 /88 e dalla normativa regionale vigente ( e loro successive modificazioni ed integrazioni ) ;
- inquinamento da rumore come disciplinato dal DPCM 01.03.1991 ( e successive modifiche ed integrazioni) L'ubicazione di depositi di materiali pericolosi è prevista separata dal corpo di fabbrica produttivo.

Per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, lo stoccaggio provvisorio in attesa di smaltimento può essere effettuato, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, all'interno del lotto. A tal fine dovrà venir individuata un'area pavimentata e realizzata a vasca impermeabilizzata, destinata esclusivamente a tale funzione.

Tale area dovrà venir indicata e recintata, in modo da essere accessibile al solo personale addetto. L'area deve essere posta all'interno del lotto ad una distanza di m 10 dai confini.

Gli stoccaggi di rifiuti speciali tossici e nocivi, contenuti in recipienti fissi e mobili (vasche, taniche, fusti, etc.), devono prevedere per questi adeguati requisiti di resistenza in relazione alle caratteristiche chimico fisiche dei rifiuti e nel caso di recipienti mobili vanno utilizzate idonee chiusure per impedire la fuoriuscita del contenuto. Questi come pure i serbatoi fuori terra di contenimento di residui liquidi devono essere dotati di un bacino di contenimento di capacità pari o superiore all'intero volume del serbatoio.

Rifiuti allo stato semisolido e solido stoccati in cumuli devono avere basamento resistente al carico dei rifiuti.

Le superfici di appoggio devono essere pavimentate senza vuoti ed adeguatamente rialzate ai bordi in modo da evitare spandimenti e percolazioni all'esterno delle aree.

I liquidi che eventualmente si raccolgono sul pavimento vanno convogliati, se compatibili, nella fognatura; tra l'area di stoccaggio ed il collegamento di questa alla rete fognaria interna va previsto un pozzetto di ispezione.

I recipienti ed i cumuli devono essere protetti dagli agenti atmosferici e dagli effetti derivanti dall'irraggiamento solare<sup>10</sup>. A tal fine è consentito prevedere aree idonee a ridosso degli edifici anche con la costruzione di una apposita tettoia di protezione. Tali aree devono essere ubicate alla maggiore distanza possibile dagli uffici.

Gli eventuali silos dovranno essere localizzati alla maggiore distanza possibile dagli uffici, secondo una scelta che valuti opportunamente anche gli insediamenti limitrofi.

Le sorgenti sonore in esterno devono prevedere cabine di insonorizzazione opportunamente dimensionate.

Nel rispetto del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 - D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, come modificato dal D.P.R. 31 marzo 2000, n. 440, articoli 16 e 22 L.R. n. 11/1999. Definizione dei criteri e delle tipologie generali per la individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per le attività produttive di seguito si riportano le azioni ambientali, urbanistiche ed edilizie necessarie per la corretta attuazione delle aree produttive D1.

#### Requisiti ambientali:

- presenza e gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e di servizi idonei a garantire la prevenzione dall'inquinamento, la tutela della salute, la corretta gestione dei cicli delle risorse (aria, acqua, suolo, rifiuti);
- interventi di compensazione ambientale in grado di ridurre l'impronta ecologica dell'insediamento.

#### *Azioni che concorrono a soddisfare i requisiti di cui sopra:*

- Organizzazione di un sistema di gestione ambientale comune all'intera area, che gestisca unitariamente le infrastrutture, i servizi e le aree comuni e che collabori con le diverse imprese presenti nell'area per promuovere l'adozione di sistemi di gestione ambientale interni alle aziende.
- Salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona presente, mantenendo gli alberi esistenti e prevedendo spazi di vegetazione locale nelle aree di nuova edificazione, al fine di creare barriere frangivento; migliorare il microclima; assorbire anidride carbonica; contenere l'erosione; limitare l'impatto sulla biodiversità; creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe, limitandone così i diversi impatti acustici, visivi, luminosi. ecc.
- Utilizzazione di specie e varietà che tengano in considerazione le condizioni locali, limitando la necessità di manutenzione e irrigazione.

- Ottimizzazione dei consumi energetici, adottando tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le diverse attività (processi a cascata tra impianti diversi, ecc.) e massimizzando l'uso di energie rinnovabili.
- Gestione unitaria del ciclo dell'acqua all'interno dell'area, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a seconda dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento dei reflui industriali e per il recupero e gestione dell'acqua piovana.
- Gestione dei materiali usati, promuovendone per quanto possibile il riciclo e il trattamento (compostaggio, incenerimento con recupero d'energia ecc.) all'interno dell'area.
- Organizzazione di sistemi di trasporto collettivo che minimizzino il ricorso all'auto privata.
- Scaglionamento degli orari di lavoro e carico-scarico merci con l'obiettivo di ridurre il traffico durante le ore di punta.

#### Requisiti urbanistici:

- qualità dell'impianto urbanistico tale da minimizzare gli impatti funzionali e paesistici, elevare la qualità urbana complessiva e promuovere sinergie rispetto alle funzioni esercitate nelle aree contermini.

#### *Azioni che concorrono a soddisfare i requisiti di cui sopra:*

- Localizzazione dell'area vicino a sistemi di trasporto già esistenti, in particolare a sistemi di trasporto efficienti dal punto di vista ambientale.
- Localizzazione delle attività che fanno maggior ricorso ai servizi di trasporto (società di deposito e distribuzione) in aree direttamente accessibili dai raccordi ferroviari e autostradali.
- Progettazione delle infrastrutture interne all'area che contribuisca alla razionalizzazione logistica della circolazione delle merci a livello territoriale.
- Localizzazione degli standard a verde in modo da garantire sia la realizzazione di zone cuscinetto rispetto alle aree limitrofe, che la loro concentrazione in spazi adeguatamente ampi e fruibili.
- Completo utilizzo delle aree già urbanizzate prima di ipotene di nuove, al fine di garantire la realizzazione e l'utilizzo ottimale di servizi e attrezzature comuni e ridurre drasticamente il consumo di suolo.
- Minimizzazione dell'attraversamento o interrimento dei corsi d'acqua, e creazione di bacini di contenimento artificiali o zone umide per evitare che le acque piovane si riversino direttamente nei corsi d'acqua.
- Concentrazione della densità edilizia interna all'area, raggruppando le industrie che presentano impatti ambientali simili, promuovendo la condivisione dei trasporti e lo scambio dei surplus di risorse, e progettando infrastrutture comuni per le piccole imprese (aree per il carico-scarico delle merci, per il parcheggio e l'immagazzinamento).
- Organizzazione dei lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici e ottimizzare l'energia solare passiva.
- Localizzazione delle aree a parcheggio in zone facilmente accessibili.
- Progettazione unitaria per l'intera area, con una chiara gerarchia degli spazi aperti (traffico operativo, percorsi pedonali, piazze, verde urbano, viali alberati) ed edificati (indicazioni planivolumetriche, localizzazione edifici di servizio).
- Realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interni all'area.
- Progettazione dell'inserimento paesistico dell'area nel contesto territoriale, con riferimento alle connessioni visuali interne ed esterne.

#### Requisiti edilizi:

- realizzazioni edilizie tali da ridurre i consumi di risorse e l'impatto ambientale e paesistico sul territorio

#### *Azioni che concorrono a soddisfare i requisiti di cui sopra:*

- Realizzazione di opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso.

- Predisposizione di un piano di gestione dei rifiuti derivanti dalle operazioni di costruzione (riutilizzo dei materiali, riduzione dell'uso di materiali tossici e pericolosi, separazione in loco dei rifiuti prodotti, riutilizzo dei materiali da demolizione).
- Limitazione delle aree impermeabilizzate e utilizzazione, ove possibile, di pavimentazioni porose.
- Progettazione degli edifici con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate (anche mediante azioni di piantumazione e tetti verdi).
- Scelta dei materiali edili in considerazione delle future esigenze di manutenzione e della loro biodegradabilità come rifiuti.
- Integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture nell'ambiente naturale e nel contesto paesaggistico locale, sia urbano che rurale, selezionando modalità costruttive e materiali in funzione del contesto.
- Nel caso di preesistenze edilizie di valore storico o testimoniale, mantenimento delle tipologie e degli allineamenti stradali.

## TITOLO V - progetto del sistema insediativo extraurbano

### CAPITOLO UNDICESIMO – AREE AGRICOLE

#### Art. 54 – ZONA E - Prescrizioni generali

Gli interventi nelle aree agricole, devono garantire un complessivo incremento del benessere dei residenti delle aree stesse e, più in generale, valorizzare il contributo che le risorse rurali danno al benessere dell'intera popolazione.

Pertanto gli interventi non devono incidere sulle risorse naturali che dovranno essere disponibili anche in futuro, includendo tra esse anche il paesaggio, gli habitat, la biodiversità, e la qualità delle risorse naturali.

Le risorse disponibili nelle aree agricole devono essere utilizzate in maniera efficiente e tale da rendere il settore competitivo e vitale, contribuendo allo sviluppo rurale del territorio garantendo opportunità di lavoro e accesso alle risorse e ai servizi delle aziende agricole.

Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati ai sensi dell'art. 70 della L.R. 18/83 e succ. modif. ed integrazioni; essi devono comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- Hf = a metri 7,50;
- distanza min. dai confini ml 5,00,
- distanza minima da altri edifici, ml.10,00;
- distanza minima dalla strada di accesso al fondo pari alla fascia di rispetto della viabilità, ml. 20 ovvero nel rispetto delle norme di cui al DL285/1992 e del DPR 495/1992;
- distanza delle recinzioni dalle strade ml. 3,00
- copertura con tetto a falde inclinate per almeno il 75% della superficie coperta e con pendenza non inferiore al 25%.

Qualora l'appezzamento sia privo di manufatto residenziale ovvero quello esistente sia inadeguato alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola, è altresì ammesso l'intervento di realizzazione nuovo edificio. In ogni caso il Volume lordo del nuovo manufatto ovvero quello complessivo (manufatto esistente più nuovo) non dovrà superare i mc. 800.

Per quanto riguarda i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività produttiva agricola, (ricoveri per attrezzi, silos, fienili, serbatoi idrici, depositi, stalle, etc.) essi sono ammessi, indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, secondo le prescrizioni della legge regionale con Uet 0.015mq/mq fino ad un massimo di 600mq con una consistenza del fondo di almeno 10.000mq, purché ad un solo piano, con un'altezza massima di ml. 7,50, esclusi camini, silos, ed altre strutture la cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o Permesso di costruire da parte del Comune. In particolare per le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti agricoli non possono superare il 50% della superficie fondiaria e devono rispettare le altezze e le distanze previste nella zona ove ricadono. Queste in ogni caso non possono essere realizzate a confine delle strade e delle proprietà.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, l'ampliamento di cui sopra può essere realizzato in allineamento al fabbricato esistente nonché sul lato opposto a quello prospiciente la strada e sempre con il benessere dell'Ente preposto alla tutela o proprietario della strada stessa. In particolare per le costruzioni che non consentono eventuali ampliamenti della strada, questi possono, nel caso di demolizione e ricostruzione, modificare la sagoma del fabbricato con un arretramento dello stesso rispetto al ciglio stradale da ampliare, previo accordo con l'amministrazione comunale.



Nell'ambito delle aree agricole la realizzazione di attività artigianali a servizio dell'agricoltura, limitatamente a quelle previste dall'art. 72 della L.R. 70/95 e succ. modif., è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che fissi i tempi e i modi di realizzazione, e l'impegno, da parte dell'imprenditore richiedente, di realizzare gli impianti di depurazione necessari a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico, ai sensi della legge 5.10.1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono esclusi per l'insediato agricolo sparso tutti gli usi tranne:

- residenza familiare agricola;
- impianti e servizi per aziende agricole;
- serre;
- uso produttivo/zootecnia (ricoveri per bestiame d'allevamento).

Nell'insediato agricolo sparso esistente, ai sensi dell'art. 73 della L.R. 18/83, nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

In tali aree qualora il terreno vada rimodellato facendo uso di muri di sostegno, questi ultimi non devono superare l'altezza di ml.3.50 fuori terra verso valle e, qualora siano più di uno, la loro distanza, misurata lungo le linee di massima pendenza, deve essere superiore a ml.3.50.

Sono consentiti, inoltre gli interventi di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, per inserimento di uso a residenza agricola o rurale con modello edilizio monofamiliare.

Nell'insediato agricolo esistente sono ammessi oltre a quanto previsto per tutta la zona E di cui all'art. precedente, interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le trasformazioni di cui all'art.3 di cui al DPR 380/01 per l'adeguamento delle altezze interne dei locali abitabili fino alla misura massima di ml.2,70 con aumento una tantum del 10% della Sul complessiva.

Per i fabbricati a tipologia e funzione non agricola o rurale (depositi, magazzini, commercio, attrezzature e servizi, residenza multipiano) ovvero non assimilabile a edifici isolati mono o bifamiliari, sono ammessi ad attuazione diretta esclusivamente gli interventi di manutenzione e opere interne oltre alla sistemazione dell'area di pertinenza.

Sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia solo se finalizzati all'inserimento di usi compatibili con la zona dove ricadono.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso esclusivamente per la realizzazione di edilizia residenziale mono o bifamiliare.

Nel territorio agricolo sono comunque vietati:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati;

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione dell'energia rinnovabile, ad esclusione di quelli già approvati ed in corso di realizzazione, è soggetta alla seguente prescrizione:

a) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati sulle coperture degli edifici e comunque complanari alle falde del tetto;

b) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra in siti che associno la corretta esposizione e la prossimità agli edifici con l'assenza di significativi impatti sul paesaggio: la potenza installata deve essere commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; la installazione di impianti a terra è comunque esclusa all'interno delle aree dichiarate aree protette, di interesse culturale e paesaggistico, a pericolosità idraulica e nelle aree agricole con coltivazioni Dop, Doc, Docg e Igp.

Nei suoli incolti da almeno cinque anni possono essere installati impianti fotovoltaici su pali a condizione che gli impianti siano inferiori ad 1 Mw di potenza installata, e a patto che gli imprenditori diano vita a società di scopo con gli agricoltori, proprietari del terreno.

c) gli impianti eolici possono essere realizzati esclusivamente nei siti con una adeguata ventosità (velocità media annua del vento di almeno 5 m/s). La potenza installata deve essere commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; è comunque esclusa la installazione di impianti con altezza del rotore superiore ai 25 mt;

d) gli impianti geotermici con sonde orizzontali (impianti di superficie) possono essere sempre realizzati ad esclusione nelle aree protette e soggette a vincolo archeologico e a pericolosità di valore eccezionale dove è peraltro vietata l'installazione degli impianti di cui alle precedenti lettere b) e c) del presente comma;

e) la realizzazione di impianti a biomasse, necessariamente alimentati con filiera corta, è ammessa entro il limite di potenza di 300 kw, mentre può avere potenza superiore se annessa a cantine viticole.

La realizzazione di vasche di accumulo di acque (invasi artificiali) di superficie superiore ai 200 mq. è subordinata alla presentazione di un progetto che ne dimostri la necessità per finalità colturali.

#### **Art. 54.1 – ZONA E0: Aree incolte da utilizzare per culture biologiche o bioenergetiche**

Per la zona E0 valgono le stesse prescrizioni della zona E, con la specificità che tali zone dovrebbero essere utilizzate esclusivamente per la produzione di prodotti biologici o bioenergetici. All'interno di tale zona è data la possibilità di realizzare una struttura anche a livello sovracomunale per la trasformazione e la commercializzazione di tali prodotti.

Nelle aree agricole come da *REGOLAMENTO (CE) N. 834/2007 DEL CONSIGLIO del 28 giugno 2007 relativo alla produzione biologica e all'etichettatura dei prodotti biologici*, occorre incentivare la produzione biologica dei prodotti in quanto costituisce un sistema globale di gestione dell'azienda agricola e di produzione agroalimentare basato sull'interazione tra le migliori pratiche ambientali, un alto livello di biodiversità, la salvaguardia delle risorse naturali, l'applicazione di criteri rigorosi in materia di benessere degli animali e una produzione confacente alle preferenze di taluni consumatori per prodotti ottenuti con sostanze e procedimenti naturali. Il metodo di produzione biologico esplica pertanto una duplice funzione sociale, provvedendo da un lato a un mercato specifico che risponde alla domanda di prodotti biologici dei consumatori e, dall'altro, fornendo beni pubblici che contribuiscono alla tutela dell'ambiente, al benessere degli animali e allo sviluppo rurale. Per le aziende agricole che attuano quanto sopra è garantita la commercializzazione dei prodotti all'interno di spazi pubblici concessi a titolo gratuito dall'amministrazione comunale previa convenzione con la stessa.

L'Amministrazione comunale, al fine di incentivare la conduzione dei fondi in modo sostenibile, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme elaborerà un regolamento secondo i principi della "Charta della Terra", al fine di promuovere il concetto di "sviluppo sostenibile" che, applicato in agricoltura, porta alla definizione di "agricoltura sostenibile": in modo da evitare l'ulteriore allontanamento degli agricoltori dai campi, ma al contrario in grado di integrare tutte le risorse per soddisfare tutte le esigenze di reddito delle famiglie coltivatrici. Attraverso tale regolamento saranno presi in esame, attraverso un'analisi mirata, l'entità e la qualità del patrimonio esistente al fine di indicare scenari di riuso dello stesso con la definizione puntuale delle superfici e delle destinazioni d'uso da assegnare in aggiunta di quelle consentite dalla legge regionale per i suoli agricoli.

#### **Art. 55 - Sottozona E1: Aree agricole a valenza ambientale**

Per tali aree, ubicate a ridosso del Parco dell'Annunziata e della valle del Fiume Moro, valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente articolo, ad esclusione dell'uso produttivo/zootecnico (ricoveri intensivi per bestiame d'allevamento) e con la possibilità di inserimento delle destinazioni d'uso di cui al successivo articolo.

I nuovi interventi edilizi devono essere supportati da idonea documentazione tecnica comprovante il corretto inserimento del manufatto nel contesto ambientale dell'area e devono

ottemperare alle prescrizioni di cui ai successivi punti. Tali aree dovranno essere oggetto di ulteriori riflessioni attraverso l'elaborazione di uno specifico studio di valorizzazione e fruizione ambientale a valenza territoriale, come previsto dal PTCP. In particolare per quanto concerne la messa in rete delle aree comunali sottoposte a tutela ( Aree soggette ad uso civico, Aree Archeologiche, Aree interessate da Aste fluviali, Aree relative al parco dell'Annunziata).

**Art. 56 - Sottozona E2: Regola del recupero dell'insediato di interesse storico testimoniale.**

Gli edifici ricadenti negli insediati di interesse storico testimoniale di tipo agricolo/rurale raggruppati in nuclei, gli edifici dislocati lungo il tracciato tratturale e lungo le strade del vino, di cui agli elaborati grafici, oltre agli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia beneficiando di una maggiore (Sul) e di usi particolari.

L'intervento dovrà salvaguardare i caratteri e le tipologie originarie degli edifici, rispettando le distanze tra gli edifici, e non superando la maggiore quota già esistente all'interno del nucleo ovvero l'altezza massima di metri 7.50.

L'intervento su tali manufatti potrà beneficiare dei seguenti vantaggi:

- un aumento della (Sul) ("una tantum") del 30% attraverso i tipi di intervento di ristrutturazione e restauro;
- possibilità di inserimento delle seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati:
- pubblici esercizi (bar, ristorante, trattoria, piccoli laboratori di artigianato di prodotti tipici) a condizione che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti);
- mostre e fiere per una Superficie utile lorda massima complessiva per singolo edificio di mq. 200;
- locande, ostelli e pensioni per un numero massimo di 20 posti letto.

Inoltre gli edifici possono essere ristrutturati per essere adibiti ad uso didattico (fattorie didattiche) per la valorizzazione dei prodotti tipici e per la salvaguardia dell'area protetta.

I nuclei, come individuati negli elaborati di Piano, sono intesi come nuclei minimi di intervento: è possibile quindi procedere a trasformazione unitaria di nuclei allargati anche a proprietà limitrofe. In ogni caso le trasformazioni sono ammesse, nel rispetto delle limitazioni imposte dagli art. 7-8-9 di cui al DM1444/68 nonché delle indicazioni della Legge 378 del 24.12.2003, alle seguenti condizioni e modalità :

- istanza per il recupero del nucleo sottoscritta da tutti i proprietari;
- redazione a cura dei proprietari di un progetto unitario edilizio di massima (rapp. 1:100) riferito all'intero nucleo, indicante i tipi di interventi e gli usi, ante operam e post operam, dei manufatti e degli spazi di pertinenza ivi compresi quelli destinati a parcheggi di uso pubblico nella dimensione adeguata agli usi previsti. Il progetto (relazione e grafici ante operam e post operam) dovrà evidenziare i caratteri significativi dell'aggregato dal punto di vista della morfologia dell'impianto (giacitura, aia, corte, spazi comuni, etc.), della tipologia edilizia, degli elementi architettonici (costruttivi e di finitura), delle essenze vegetali arboree ed arbustive e le modalità della loro tutela e valorizzazione attraverso la riconoscibilità dei medesimi nell'insieme trasformato;
- realizzazione, anche per parti di proprietà, a seguito di permesso di costruire singolo, rilasciato dopo l'approvazione in sede tecnica del progetto di massima come sopra definito, ed accompagnata da atto d'obbligo riguardante le servitù atte a garantire parcheggi della dimensione adeguata agli usi introdotti.

Nell'ipotesi in cui non vi sia l'accordo di tutti i proprietari per procedere al recupero del nucleo, i promotori possono chiedere motivatamente all'Amministrazione di procedere alla formazione di un Piano di recupero ai sensi della legge 457/78 e/o di attivare la procedura del comparto ai sensi dell'art. 26 L.R. 12.4.83 n. 18.

L'insediato agricolo rurale, raggruppato in nuclei e gli edifici disposti lungo il tracciato tratturale e lungo le vie del vino, di interesse storico testimoniale e/o paesistico sono considerati dal PRG come zona di recupero, nello spazio extraurbano, ai sensi dell'art.27 della L.457/78.

**Art. 57 - Disposizioni speciali connesse all'esistenza di case in terra cruda, mulini e neviere**

Sulle planimetrie di Piano sono riportati tutti gli edifici in terra cruda, sulla base di uno specifico studio promosso dalla Provincia di Chieti che ha censito l'intero territorio comunale, per ognuno di essi esiste una scheda con l'individuazione delle caratteristiche tipologiche. Per tali edifici valgono le indicazioni di cui alla L.R.15.2.2001 n.5, che integra la L.R.18/83 all'art.9.

Questi ultimi edifici, insieme ai mulini e le neviere, anch'essi individuati sugli elaborati di Piano, potranno essere oggetto solo degli interventi seguenti:

- manutenzione ordinaria (a);
- manutenzione straordinaria (b);
- restauro (c);
- risanamento igienico ed edilizio (d);
- ristrutturazione edilizia (e), senza possibilità di demolizione e ricostruzione, ma solo per rendere compatibili all'interno del perimetro dell'edificio eventuali adeguamenti igienico-sanitari (nuovi elementi ed impianti) da operarsi in termini di "superfetazione compatibile e riconoscibile" senza snaturare l'impianto tipologico originario e con l'utilizzo di tecnologie e materiali idonei e compatibili con i manufatti esistenti.

Su questi edifici è possibile anche intervenire mediante la formazione e progettazione unitaria di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L.R.18/83, che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano, allo scopo di mantenere l'esistente e di permettere la duplicazione (anche dal punto di vista tipologico) delle superfici (Sul) esistenti, da operarsi all'interno del perimetro individuato.

La formazione del piano di recupero rinvia ad una progettazione tipologica d'insieme, sia degli edifici (esistente e nuovo), che dell'intorno inteso come area facente parte dell'insieme tipologico delle costruzioni in terra cruda, nonché all'individuazione di un abaco degli interventi e della classificazione dei materiali. Il riuso di tali manufatti può avvenire anche attraverso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili con il tipo di manufatto. Nel caso specifico delle neviere queste possono essere trasformate in centri di invecchiamento dei prodotti tipici anche attraverso la realizzazione di nuova Sul, mentre per i mulini, essendo quasi tutti ubicati all'interno del Parco regionale dell'Annunziata, valgono le indicazioni del Piano attuativo vigente.

## TITOLO VI - Progetto del sistema ambientale

### CAPITOLO QUATTORDICESIMO – CLASSIFICAZIONE REALIZZAZIONE E GESTIONE

#### Art. 58 - Spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale:

Tali spazi consistono principalmente in aree destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani di interesse generale.

All'interno del territorio comunale sono stati individuati dei luoghi verdi destinati al gioco, allo sport, alla ricettività e al tempo libero attraverso la realizzazione di impianti sportivi, di centri fieristici e ricreativi di villaggi turistici.

Tali luoghi, sono denominati "LV" e differenziati tra loro da un numero progressivo, nel modo seguente:

- LV1: Parco naturalistico archeologico con zone a rischio idrogeologico di tipo R4, art.1 D.L. 180/98. Il progetto dovrà prevedere la bonifica della discarica esistente con adeguata piantumazione e la realizzazione del P6 a servizio della strada parco pedonale. Le aree ricadenti all'interno di tale ambito sono a rischio idrogeologico e idraulico molto elevato (R4), occorre specifico progetto per il consolidamento delle stesse con la previsione della realizzazione della strada parco. La Sul privata dovrà essere localizzata sulle aree a ridosso del P6. ; La Sul di cui sopra, destinata per attività di tipo terziarie, potrà essere utilizzata esclusivamente se legata al riuso di antichi manufatti ricadenti nell'ambito. In particolare la nevieria che potrà essere riutilizzata come centro di invecchiamento e promozione di prodotti tipici e i locali ricavati negli archi a ridosso del nucleo originale ("lu pignatare") che potranno essere utilizzati come botteghe per antichi mestieri.

- LV2: Parco ludico ricreativo "la fonte" o cittadella della musica. Il progetto dovrà prevedere il recupero e la sistemazione idrogeologica della vecchia fonte, oltre alla realizzazione di un parco urbano attrezzato sia per manifestazioni di tipo fieristiche che ludico-ricreative. La destinazione di tipo residenziale è consentita solo all'interno del luogo verde LV2 e gli edifici devono essere ubicati a ridosso delle zone omogenee circostanti. In particolare i lotti situati lungo la via Ortonese, potranno essere stralciati dall'ambito e considerati come lotti liberi di cui all'art. 44 delle NTA, quindi potranno essere ricostruiti nel rispetto dell'altezza massima, dalla via Ortonese, inferiore a mt 7,50;

- LV3: Parco per lo sport. Gli edifici esistenti e le aree ad essi asservite possono essere stralciati in fase di attuazione dell'ambito, ovvero possono essere oggetto degli interventi di cui all'art.30 della L.R. 70/95 sul patrimonio edilizio esistente ovvero essere oggetto degli interventi di cui alla zona E. L'accessibilità all'ambito deve essere garantita direttamente dalla viabilità pubblica di progetto. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parco urbano attrezzato per lo sport con il nuovo stadio. La Sul di cui sopra dovrà essere localizzata, possibilmente, lungo la via vicinale Ricchiuti e le sue due diramazioni ed utilizzata per la realizzazione di un centro turistico-sportivo. Il progetto dovrà prevedere una viabilità pedonale-ciclabile di collegamento fra il nucleo urbano e il Parco dell'Annunziata. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti possono essere adeguate a quelle compatibili con il tipo d'intervento proposto;

- LV4: Parco naturalistico con zone a rischio idrogeologico di tipo R4, art.1 D.L. 180/98. L'accessibilità all'ambito deve essere garantita direttamente dalla viabilità pubblica. Le aree ricadenti all'interno di tale ambito sono a rischio idrogeologico e idraulico molto elevato (R4), occorre specifico progetto per il consolidamento delle stesse anche con idonea piantumazione. La Sul privata dovrà essere localizzata sulle aree a ridosso della via fonte vecchia.

In tali luoghi il Piano si attua per intervento indiretto.

A garanzia delle cessioni, occorre il rispetto dell'art. 26 e dell'art. 23 della L.R. 70/95.

In particolare sono consentite costruzioni che integrino la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco e attrezzature ricreative e ricettive.

Il lotto minimo d'intervento è di 10.000 mq; la superficie da destinare ad uso pubblico non dovrà essere inferiore al 60% di quella totale; il privato sulla superficie rimanente, potrà vantare il diritto edificatorio del plafond dell'intero lotto. I fabbricati, su di un massimo di due livelli fuori terra oltre il piano interrato e sottotetto, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 6,50 e dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici seguenti, e di quanto previsto nelle specifiche schede di progetto:

- Uet = 0,06 mq/mq per i luoghi LV2-LV3 mentre 0,01 per i luoghi LV1-LV2;
- Ds = 5 mt;
- Dc = 5 mt;
- parcheggi inerenti le costruzioni = 1 mq/10 mc

I materiali da utilizzare per la realizzazione dei manufatti dovrebbero essere bio-compatili e non inquinanti.

Le superfici di tali luoghi non rientrano nel calcolo delle superfici minime da individuare per il soddisfacimento dello standard di cui al DM 1444/68.

Gli spazi verdi a giardini pubblici esistenti non individuati dal piano, e non inseriti nel calcolo degli standard di dimensioni minime, conservano l'attuale destinazione e come tali sono vincolati.

#### **Art. 59 - Reticolo idrografico**

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua qualora non sia regolato da specifico piano di settore, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva qualora non sia regolata da specifico piano di settore;
- sbancamenti, terrazzamenti, stermi, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- scogliere in pietrame non rinverdite;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli *Interventi di recupero ambientale* e *Interventi di ripristino ambientale*. E' altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica.

## CAPITOLO QUINDICESIMO - ATTREZZAMENTO DEL SISTEMA AMBIENTALE

### Art. 60 - Finalità.

Le prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione degli interventi e delle opere di attrezzamento dello spazio extraurbano, si propongono di contribuire alla qualificazione ecologica e paesistica degli elementi di origine naturale ed antropica dell'ambiente.

A tal fine il presente PRG stabilisce le caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché i criteri generali di progettazione degli interventi.

### Art. 61 - Elementi per la qualificazione del sistema insediativo extraurbano

La qualificazione ecologica e paesistica dello spazio extraurbano è anche perseguita tramite la definizione progettuale dei seguenti elementi:

- la sistemazione dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali;
- le opere di difesa dall'erosione del suolo;
- la sistemazione e costruzione delle strade, dei percorsi naturalistici pedonali e ciclabili,
- la tutela delle coltivazioni tipiche della zona: vigneti e uliveti.

### Art. 62 - Sistemazione dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali

L'area del Fiume Moro e dei Torrenti Venna e Venna di Moggio, questi ultimi ricadenti in parte all'interno del Parco Regionale dell'Annunziata, formano delle unità chiaramente distinte dalle campagne circostanti; in tali aree sono riconoscibili alcuni biotopi differenziati per vegetazione prevalente: piante erbacee acquatiche, canneti, piante di legno dolce e piante di legno duro. Anche in relazione a ciò le opere di sistemazione idraulica devono essere eseguite con tecniche naturali (impianto di canneti, arbusti di salice, inerbimento, etc.), limitate allo stretto indispensabile e realizzate con criteri paesaggistici.

L'eventuale realizzazione di laghetti artificiali e/o di cava deve tener conto che essi costituiscono sempre punti di potenziale inquinamento della falda acquifera sotterranea, anche per questo motivo la sistemazione del lago deve essere preceduta da uno studio idrogeologico della zona finalizzata alla costituzione di piccole riserve naturali ovvero di spazi per attività ricreativa all'aria aperta. In questo ultimo caso la accessibilità va assicurata da sentieri pedonali che si diramano da aree di parcheggio sistemate a debita distanza. Eventuali invasi artificiali presenti lungo il corso dei torrenti, anticamente utilizzati come vasche di carico di mulini, possono essere risistemate e riutilizzate per gli scopi di cui sopra.

### Art. 63 - Opere di difesa dall'erosione del suolo

Per le aree con dissesti in atto dovranno essere approntati progetti per l'esecuzione di opere volte al recupero ed al ripristino, secondo i seguenti indirizzi:

- nei casi di fenomeni erosivi, (calanchi bacino idrografico Fiume Moro) l'obiettivo è attenuare l'azione erosiva delle acque e favorire la formazione del substrato;
- nei casi di dissesto del sottosuolo ( tratto di rupe che costeggia il nucleo originario fino alla pineta) sono da considerarsi prioritari interventi come l'intercettazione delle acque provenienti da monte, la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali, l'eliminazione delle acque sotterranee, la stabilizzazione del piede di frana, il rimodellamento della superficie del corpo di frana.

### Art.64 - Gli orti urbani e la vegetazione arborea

Nelle planimetrie di piano sono evidenziati gli orti urbani mentre in quelle di analisi sono individuate le vigne e gli uliveti.

Le modalità di attuazione, assegnazione e gestione sono riportati in appositi regolamenti allegati alle presenti norme.

#### **Art.65 - Percorsi naturalistici**

Nelle planimetrie di Piano sono individuati percorsi naturalistici, da fare a piedi, a cavallo o in bicicletta, da attrezzare come indicato nei successivi articoli delle presenti norme.

#### **Art.66 – Sistemazione aree permeabili**

L'area permeabile è costituita dalla parte del lotto di pertinenza degli edifici permeabile alle acque piovane e sistemata a giardino e/o orto.

La quantità minima è definita nella misura stabilita dai precedenti articoli in funzione della sottozona urbanistica di appartenenza.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente piano, qualora non sia possibile reperire la quantità minima di area permeabile, l'Amministrazione potrà, derogare da tale quantità minima tenendo conto dello stato di fatto e delle superfici già asservite nelle precedenti concessioni, permessi di costruire o titoli abilitativi.

Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto, deve essere indicata nel progetto allegato al permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al permesso di costruire.

L'area permeabile dovrà essere sistemata a verde tramite il mantenimento del cotico erboso e la piantumazione di alberature. In tale area sono vietati il deposito di materiali, il parcheggio degli autoveicoli, lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde, l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

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

Qualora il reperimento della superficie minime previste dalla normativa vigente da adibire a parcheggio privato di pertinenza, ai sensi del successivo art. 89, non sia possibile all'interno della superficie occupata è possibile sistemare parte dell'area permeabile opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile, tipo erborella. In qualsiasi caso oltre alla superficie con pavimentazione permeabile deve essere assicurata la sistemazione del lotto a giardino e/o orto nella misura minima del 20% della Superficie fondiaria.

#### **Art. 67 - Norme generali di tutela e riqualificazione ambientale**

Sotto il profilo della sicurezza sanitaria e ambientale, fermo restando l'obbligatorietà della preventiva valutazione di impatto ambientale ove richiesta dalle norme vigenti, il Comune accerta il rispetto delle vigenti norme amministrative e tecniche, ivi comprese quelle relative alla valutazione di impatto ambientale, concernenti in particolare: 1. le emissioni inquinanti in atmosfera; 2. le emissioni nei corpi idrici o in falde sotterranee e ogni altro rischio potenzialmente pregiudizievole per la salute e per l'ambiente; 3. le industrie qualificate come insalubri; 4. l'inquinamento acustico all'interno e all'esterno dell'impianto produttivo; 5. l'inquinamento elettromagnetico; 6. le misure di contenimento dei consumi energetici.



## TITOLO VII - Progetto del sistema dei servizi e delle infrastrutture

### CAPITOLO SEDICESIMO – ARTICOLAZIONE E CLASSIFICAZIONE

#### **Art. 68 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di Interesse collettivo: mobilità**

Le componenti relative alla mobilità sono le seguenti:

- linea ferroviaria Sangriliana;
- fermata ferroviaria;
- strada di connessione territoriale locale (ex S.S. n. 538, Marrucina Orsogna- Ortona);
- strada di connessione territoriale locale ( Strada Provinciale Orsogna- Lanciano);
- strada di connessione urbana;
- strada locale di tipo agrico'o-rurale;
- i percorsi ciclabili,
- svincolo;
- sottopasso;
- parcheggio;
- piazza;
- parcheggio interrato con sovrastante piazza.

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

#### **Art. 69 – Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: istruzione, interesse comune, sport all'aria aperta**

I servizi e le attrezzature di interesse collettivo sono indicate e numerate dal PRG. In esse il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto o comparto con planivolumetrico.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attrezzature scolastiche: asilo nido, scuola materna, elementare e media d'obbligo, scuole professionali, ecc.
- attrezzature sociali, culturali, ricreative: sale polifunzionali, teatro, cinema, associazioni culturali, centri sociali, ecc.
- attrezzature sanitarie e assistenziali: ambulatorio, casa di riposo, ecc.
- attrezzature annonarie: mercati, attività commerciali, aree per fiere, mattatoio, ecc.
- edifici pubblici: uffici comunali, uffici pubblici di amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di Enti locali, ufficio postale, ecc.
- chiese e servizi di carattere religioso comprese le parti di eventuali ruderi da recuperare;
- sedi di attività finanziarie, di credito e di assicurazione;
- spazi per feste popolari e protezione civile

#### **Art. 70 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di Interesse collettivo:Impianti**

- Impianti di depurazione;
- Cimitero;
- Linee elettriche;
- Area per antenne di telefonia mobile;
- Cabine elettriche, idriche e serbatoi;
- Area ed impianti per il ciclo dei rifiuti e per auto demolizioni;
- Stazioni di servizio e distribuzione carburante;
- Impianti per la produzione di energia rinnovabile;

**CAPITOLO DICIASSETTESIMO – DISCIPLINA SPECIFICA DEL SISTEMA DELLE  
INFRASTRUTTURE: mobilità**

**Art. 74 – Realizzazione e gestione**

Gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità sono differenziati tra quelli di nuova progettazione e quelli di riqualificazione delle infrastrutture esistenti.

Tali interventi si configurano come opere pubbliche, a meno degli elementi realizzati direttamente dai privati nel caso di attuazione diretta condizionata.

La realizzazione delle infrastrutture previste dal piano è regolata:

- dalla presente normativa di sistema;
- dal disegno di suolo delle nuove infrastrutture individuato dal Piano;
- dall'abaco dei tipi stradali che stabilisce il tipo stradale di base e le sue alternative progettuali.

a) Le strade sono classificate come segue:

a.1 - strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di PRG o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di m. 100 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal PRG;

a.2- strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare tra loro almeno m. 150; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m. 20 fuori del perimetro dei centri abitati;

a.3-strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m. 5 per strade minore di m. 7, di m. 7,50 per strade comprese tra i 7 e i 15 m. di larghezza;

a.4 - strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli; la sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a m. 4,0, ivi compresa la cunetta e il marciapiede; per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di m. 9.

Lungo tutte le strade di progetto, nonché lungo le esistenti, ove indicato nelle tavole di PRG, è prescritta, su uno o su entrambi i lati, la piantumazione di un albero di alto o medio fusto ogni 10 metri.

b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

c) I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria sono riportati nelle tavole di PRG. In sede di progettazione della rete stradale primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo m. 2,50 x 5,50 ciascuno), quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli. Aree pedonali e percorsi carrabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm 2,5. Nel caso di dislivello superiore debbono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

I Parcheggi interrati con sovrastante piazza sono sempre ammessi e devono essere realizzati tenendo conto dell'accessibilità dei pedoni, a sistemazione avvenuta, agli edifici esistenti. Possono essere ricavati garage nei lotti liberi di proprietà pubblica, anche per più piani fuori terra. La copertura dei parcheggi pubblici può essere sia sistemata a piazza che utilizzata come superficie accessoria o di ampliamento di unità edilizie esistenti. Gli edifici pubblici esistenti non utilizzati, possono subire trasformazioni per accogliere garage nei piani terra o interrati e unità edilizie nei piani sovrastanti a condizione che la destinazione d'uso di queste non sia quella residenziale e che la (sul) non sia aumentata.

d) I percorsi ciclabili e pedonali hanno funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di 1,25, con un minimo di 1,50. I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole. Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione. Se il dislivello è inferiore a cm. 30, gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno cm. 10. I marciapiedi lungo le strade non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50. La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a m. 1,20 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Nell'attuazione del PRG dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme o dalle indicazioni grafiche del PRG.

e) stazioni ferroviarie

I vincoli e le fasce di rispetto delle infrastrutture sopramenzionate sono quelli stabiliti dalle normative nazionali in vigore. Ai fini dell'applicazione del DM 1404/68 e del Codice della strada di cui al D.L. n. 285 del 30.04.92, così come riportato nell'art.5, comma 11, delle presenti norme.

Nell'elaborato è riportata la specifica classificazione della mobilità ai sensi della quale applicare le diverse fasce di rispetto. Nello spazio extraurbano le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni lateralmente alle strade, non possano essere inferiori a:

a) ml. 5,00 per le strade di tipo A;

b) ml. 3,00 per le strade di tipo C, E ed F;

comunque nel rispetto dell'allineamento richiesto dall'ufficio tecnico.

Nello spazio urbano la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni deve essere realizzata a filo del marciapiede o della banchina delle strade esistenti o di progetto ai sensi dell'Abaco dei tipi stradali, comunque nel rispetto dell'allineamento richiesto dall'Ufficio Tecnico.

Sono ammesse eventuali minime variazioni dei tracciati di progetto qualora, attraverso rilievi e studi sulla consistenza del suolo, sia dimostrata l'impossibilità ad eseguire l'opera così come prescritto negli elaborati.

Al fine di integrare il sistema della mobilità sono previsti percorsi pedonali attrezzati e spazi di verde interstiziale negli svincoli, negli incroci, etc. e le alberature stradali; gli spazi di verde suddetto sono esclusi dalla quantificazione degli standard di legge. La scelta del trattamento a verde e delle essenze da impiantare, deve rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

#### **Art. 72 - Sistemazione e costruzione delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili**

L'abaco dei tipi stradali, allegato alle presenti norme, stabilisce il tipo stradale di base (1,2,3) e le sue possibili alternative progettuali, da definire al momento del progetto esecutivo.

La formazione e/o qualificazione delle piazze esistenti e di progetto individuate dal PRG nel territorio urbano deve essere oggetto di uno specifico progetto esecutivo (elaborati almeno in rapp. 1/200) che preveda l'organizzazione di parcheggi, la viabilità pubblica e privata nella zona circostante, gli accessi pedonali a raso, sottopassi, sovrappassi, i vari tipi di pavimentazione e la loro disposizione, la formazione di eventuali aiuole e alberature, nonché l'introduzione di elementi qualificanti quali fontane e/o sculture, ed infine la disposizione di tutti gli elementi di servizio previsti per la miglior fruizione dello spazio urbano. Qualora la piazza sia situata nel territorio urbano il progetto esecutivo deve prevedere la razionalizzazione e se necessario il rifacimento delle canalizzazioni interrato.

Nelle nuove costruzioni stradali occorre conservare il più possibile la vegetazione esistente, soprattutto arborea. Per le nuove piantumazioni occorre valutare caso per caso se è possibile l'inserimento di essenze vegetali locali, oppure è necessario orientarsi su essenze vegetali più coerenti con le nuove condizioni ambientali. La complessità degli impianti a verde richiede

l'intervento di specialisti, perciò questi lavori abitualmente devono essere affidati ad imprese specializzate.

Il PRG prevede la creazione di percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, di tipo ricreativo panoramico. Per detti percorsi si prevede la sistemazione di una fascia di circa 3,00mt. di profondità con delle aree a parcheggio nei tratti iniziali e finali.

Tali percorsi pedonali e ciclabili saranno attrezzati e sistemati attraverso:

- la piantumazione di idonee essenze arboree;
- la realizzazione di parcheggi per la sosta momentanea delle auto, al fine di consentire la fruizione del percorso;
- la realizzazione di piazzette panoramiche;
- l'inserimento di elementi di arredo come panchine, recinzioni, fontane, etc.

#### **Art. 73 - Disposizioni in materia di parcheggi ed autorimesse**

Il presente progetto articola i parcheggi necessari a soddisfare la domanda di sosta, in relazione alla specifica funzione svolta, in:

- a - parcheggio privato di pertinenza, corrispondente con quello previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dall'art. 2 della L. 122/89 e ricadente in area di pertinenza o all'interno del medesimo edificio o in prossimità di esso;
- b - parcheggio pubblico di relazione, previsto dal DM 1444/68 e ricadente in prossimità di un immobile e destinato alla sosta libera e/o a pagamento può essere realizzato a raso o interrato con sovrastante piazza;
- c - parcheggio di interscambio, quello finalizzato a ridurre il flusso dei veicoli privati in specifiche parti urbane o extraurbane e ubicato in corrispondenza di sistemi di trasporto collettivo (su gomma, su rotaia, etc.)

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41, sexies del testo unico della legge 1150/42 e successive modificazioni (L. 122/24.03.1989), il presente PRG prescrive una dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza espressi in mq di parcheggio ogni 100 mq di Sf per i suoli, di 100 mq di Sul per gli edifici (come riportato di seguito). Tale dotazione è obbligatoria e la destinazione a parcheggio privato del suolo o dei locali è assicurata attraverso l'individuazione sulle planimetrie del progetto allegato alla permesso di costruire. Ogni modifica all'area o ai locali così individuati comporta variante al permesso di costruire. Resta ferma la necessità dell'atto d'obbligo di asservimento per aree da destinare a parcheggio che, in mancanza di suolo disponibile nel lotto di pertinenza del fabbricato, siano reperite in terreni limitrofi.

Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso, finalizzati all'inserimento di usi che comportino una prescrizione inferiore di parcheggi privati, non è ammessa la diminuzione della dotazione degli stessi.

In ogni caso tutti i parcheggi ed autorimesse esistenti al momento dell'adozione del PRG non possono essere destinati ad altri usi, salvo individuazione e relativo asservimento, da parte del proprietario, di locali e/o suoli della medesima dimensione destinata a parcheggio ed autorimessa con l'aggiunta degli ulteriori parcheggi resi necessari dall'uso introdotto.

Per gli interventi di trasformazione di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, i parcheggi privati di pertinenza devono essere ricavati nella stessa costruzione, nei piani interrati o seminterrati o nelle aree di pertinenza nelle quantità stabilite dalla tabella di cui al successivo art.74.

In caso di presenza di usi diversi sul medesimo suolo e/o edificio, il calcolo della dotazione minima va effettuato separatamente per ogni porzione di suolo e edificio cui corrisponde l'uso.

La dotazione di parcheggi pubblici di relazione prevista direttamente dal Piano ed indicata negli elaborati e nella tabella di cui alla relazione tecnica, soddisfa il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle quantità minime prescritte dal DM 1444/68 relativo agli ambiti ad attuazione diretta del territorio urbanizzato o in urbanizzazione.

Il progetto dello Spazio urbano prevede la realizzazione di parcheggi di interscambio negli ambiti da individuare per eventuali stazioni. Tali ambiti, a ridosso della linea ferroviaria o della viabilità principale, sono destinati prevalentemente a funzioni di interscambio delle diverse

modalità di trasporto: capolinea mezzi pubblici su gomma, attestamento delle piste ciclabili, nuove stazioni ferroviarie.

**Art. 74 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

1) - Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni, di cui all'art.28, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati Pri. e pubblici Pub.:

CU/b	Pri.	Pub.
Abitative	4 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
Terziarie	2 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Agricole	-	-

CU/m	Pri.	Pub.
Terziarie	3 mq/10 mq SUL	6mq/10 mq SUL
Alberghiere	3 mq/10 mq SUL	4 mq/10 mq SUL
Produttive	3 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Agricole	3 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL

CU/a	Pri.	Pub.
Terziarie	4 mq/10 mqSUL	8mq/10 mq SUL
Alberghiere congressuali	4 mq/10 mq SUL	15 mq/10 mq SUL

CU/pe	Pri.	Pub.
Terziarie	4 mq/10 mq SUL	20 mq/10 mq SUL

2) - I parcheggi possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 200 ml dall'edificio.

3) - Gli immobili destinati a parcheggio privato sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

4) - Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti ( piste da ballo, campi da gioco e simili) sono richiesti solo parcheggi Privati, nella misura di un posto macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

5) - Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

**CAPITOLO DICOTTESIMO – DISCIPLINA SPECIFICA DEI SERVIZI E DELLE  
ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO: Istruzione, interesse comune, verde e  
sport all'aria aperta**

**Art. 75 - Realizzazione e gestione**

Il Piano disegna lo spazio urbano anche attraverso la definizione funzionale, formale e tipologica dei "servizi pubblici" rispetto al sistema viabilistico.

In tali aree dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

Uef = 1 mq/mq

Rc= 60% della Sf

Hmax = 9 mt

Dc= 5 metri

Df= 10 metri

parcheggi inerenti ciascun impianto = 10 mq/100 mc.

**Art. 76 - Verde e sport all'aria aperta**

Il sistema del verde è costituito da spazi di varie dimensioni, distinti per funzioni e sistemazione naturalistica e compositiva; gli spazi verdi si articolano in:

a) parchi pubblici attrezzati, di piccola e media dimensione per il riposo, il passeggio ed il gioco dei bambini, sistemati a giardino con piccoli campi-gioco e con servizi igienici e per il ristoro. Le caratteristiche dei campi-gioco vanno definite in sede progettuale, in funzione dell'articolazione dello spazio, della vegetazione e dell'arredo artificiale, per fasce distinte di età;

b) verde attrezzato per lo sport all'aria aperta, che consistono in spazi verdi pubblici contenenti impianti anche a gestione privata per l'esercizio individuale o collettivo di sport non spettacolare; le caratteristiche degli impianti discendono dal tipo di attività sportiva.

La localizzazione e la composizione degli impianti è stabilita tramite un progetto di sistemazione generale della vegetazione, degli elementi di arredo e delle accessibilità (parcheggio, etc.);

c) giardini pubblici urbani, di dimensione variabile, anche ridotta, e dunque facilmente inseribili nel tessuto residenziale. Dal momento che, nonostante detta duttilità, è difficile reperire spazi per giardini pubblici all'interno del costruito, si deve favorire nella progettazione di nuovo impianto, la disponibilità di ulteriori spazi per giardini pubblici;

d) verde di ambientazione delle infrastrutture viarie

Al fine della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di viabilità esterna e di attraversamento e lungo i tratti ferroviari di nuova all'interno delle rispettive fasce di rispetto, dovranno essere realizzati i necessari interventi di ambientazione degli stessi tratti viabilistici e ferroviari.

Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

Gli interventi di ambientazione comprendono:

-il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;

-la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare 10 m;

-la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea pari a 2 alberi ogni mq 100 di superficie e un parametro di densità arbustiva pari a 4 arbusti ogni mq 100 di superficie; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

-la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a 3 m dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea pari a 1 albero ogni mq 100 di superficie e un parametro di densità arbustiva pari a 2 arbusti ogni mq 100 di superficie; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

-la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrale da elementi di verde;

-la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva pari a 4 arbusti ogni mq 100 di superficie.

Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.

Le aree ove realizzare le piantumazioni arboree di cui alla L.113 del 29.01.1992 possono essere ubicate in ognuno delle tipologie di verde di cui alle precedenti lettere

Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

**CAPITOLO DICIANNOVESIMO – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI  
INTERESSE COLLETTIVO: Impianti**

**Art. 77 - REALIZZAZIONE E GESTIONE**

**a) Impianti di depurazione**

**b) Cimitero**

**c) Linee elettriche aeree**

**d) Aree per antenne di telefonia mobile:**

L'installazione di sistemi fissi per le telecomunicazioni e radio televisivi, antenne e stazioni radio base per telefonia cellulare, ripetitori TV ecc. è ammessa esclusivamente all'interno delle aree individuate negli elaborati di cui allo specifico studio di settore nel rispetto dello specifico regolamento;

**e) Cabine elettrica, idrica e serbatoi**

**f) Impianto per il ciclo dei rifiuti e per auto demolizioni,** individuato negli elaborati di Piano, è ammesso esclusivamente l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di un manufatto da adibire ad ufficio, ad unico livello di altezza non superiore a metri 3,5, e con superficie massima di mq 35, nel rispetto delle distanze dalle strade e dei confini di cui sopra e a condizione che l'intero ambito sia schermato con una vegetazione adeguata a coprire il materiale di deposito.

**g) Stazioni di servizio e distribuzione carburanti**

Le stazioni di servizio e gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggio sono individuate negli elaborati grafici.

Per la realizzazione dei nuovi impianti ovvero per l'ampliamento e la sistemazione di quelli esistenti e confermati devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la superficie dell'area adibita all'impianto deve essere pari o superiore a mq. 2.000, con una fronte stradale minima di m. 60;
- la destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento, all'assistenza automobilistica, lavaggio, ed in particolare; officine, cambio olio, rivendita di ricambio e articoli per auto;
- è ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, etc.);
- la superficie utile lorda dei manufatti non potrà superare il 10% dell'area impegnata dalla stazione di servizio, l'altezza netta dei manufatti, ad unico livello, non potrà superare m. 4,50;
- tutti i manufatti (edifici, pensiline ed impianti) devono rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di ml. 10,00;
- la superficie coperta, comprensiva di edifici pensiline e impianti, non dovrà superare il 30% della superficie impegnata;
- la sistemazione dell'area dovrà prevedere pavimentazioni differenziate tra luoghi di transito e di parcheggio;
- il 30% dell'area dovrà essere trattata a giardino, il margine dell'area dovrà essere definito con apposita vegetazione (siepi, alberature, etc.);
- sono fatte salve le norme specifiche a carattere nazionale e regionale emanate dagli organi competenti (Anas, Ispettorato motorizzazione, etc.).

Le stazioni di servizio e gli impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggio esistenti e non confermate dal PRG dovranno essere delocalizzate in aree di tipo B4 lungo le direttrici principali. Fino a quella data gli impianti esistenti potranno essere soggetti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art.78 - Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato**

1. Negli elaborati di PRG, sono individuate le aree per gli impianti di depurazione.
2. Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione,



una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi del D.LGT n. 152/2006, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere dal dipartimento competente in materia di Ambiente.

3. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D.LGT n. 152/2006, Parte III, Sezione III. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui punto 3, 6° capoverso, dell'Allegato 5 alla Parte III del D.LGT n. 152/2006.

4. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal dipartimento competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

5. A decorrere dall'approvazione del PRG, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla D.LGT n. 152/2006, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici, sono subordinati:

a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblica);

b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura pubblica; le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale con pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento; gli uffici pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

6. E' demandato al Regolamento edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

7. E' demandato, altresì, al Regolamento igienico-sanitario la fissazione delle distanze di rispetto dalle reti acquedottistiche sotterranee o a pelo libero. Si intende automaticamente recepita nel presente PRG la disciplina di tutela delle falde idriche e delle acque superficiali utilizzate per l'approvvigionamento potabile, come stabilita dalle norme sovraordinate (D.LGT n. 152/2006).

8. Ai fini della salvaguardia degli approvvigionamenti idrici provenienti da pozzi o sorgenti privati, si applica quanto di seguito formulato:

"L'area di salvaguardia è stabilita per la tutela della risorsa idrica e per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche di salubrità delle acque destinate al consumo umano.

L'area di salvaguardia è distinta in una zona di tutela assoluta ed in una zona di protezione.

- La zona di tutela assoluta è l'area immediatamente circostante la captazione, deve avere un'estensione di 5 metri di raggio intorno al punto di presa, adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

- La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve avere un raggio di 20 metri, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare la risorsa idrica captata; in particolare in tale zona sono vietati:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) concimaie, accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) stalle e stabulazione di bestiame;
- d) sosta e demolizione di autoveicoli da rottamare;

devono essere sottoposti a parere sanitario.

- a) eventuale stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche potenzialmente pericolose;
- b) eventuale modesto spandimento di pesticidi e fertilizzanti."

#### **Art.79 - Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti**

1. Gli impianti e le attrezzature per la gestione dei rifiuti riguardano lo smaltimento, il trattamento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti.

2. Fatte salve le prescrizioni della normativa di settore, tali impianti e attrezzature possono essere localizzati nelle aree per *Infrastrutture tecnologiche*, di cui al presente articolo, ove compatibili con le destinazioni produttive ammesse dal presente PRG, e previa espressa previsione degli strumenti di intervento indiretto. Possono essere realizzate in altri ambiti del *Sistema insediativo* e del *Sistema per servizi, infrastrutture e impianti*, ove sono ammesse destinazioni d'uso produttive o commerciali a CU/m e CU/a, strutture per la sola messa in riserva di rifiuti non pericolosi, con capacità di stoccaggio non superiore a 20 mc, complementari ad attività commerciali o produttive. I centri di raccolta dei rifiuti urbani possono essere localizzati nelle aree a *Servizi pubblici di livello urbano*.

3. Ai fini della realizzazione degli impianti di gestione dei rifiuti, ove assimilabili alle destinazioni d'uso produttive, si applica l'indice di edificabilità Uef pari a 0,35 mq/mq. Le aree destinate a impianti e attrezzature per la gestione dei rifiuti, a seguito di provvedimenti di approvazione di Piani di settore o di singoli progetti, secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 152/2006 e DM 08.04.2008, localizzate all'esterno delle aree di cui al presente articolo, assumono la destinazione di "Infrastrutture tecnologiche"; in caso di mancata attuazione o di dismissione di tali opere, le aree relative riassumeranno, con apposito provvedimento di presa d'atto, la destinazione del presente PRG.

4. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta, appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario. Per gli insediamenti non residenziali, tale standard è stabilito nella misura di 0,01 mq per ogni mq di SUL, da ricavare all'interno delle aree a verde pubblico.

5. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

#### **Art. 80 - Disposizioni finali e transitorie**

Gli interventi comunque assentiti in base al vigente regime urbanistico possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme.

Nell'ambito dei volumi relativi agli interventi di cui sopra è ammessa l'incasso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.

## ORIENTAMENTI ED INCENTIVI PER LA COSTRUZIONE BIOECOLOGICA

### Art. 1

I presenti Orientamenti fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici secondo i principi della bioarchitettura.

La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti e nelle zone agricole dovrà tenere conto delle raccomandazioni seguenti, uniformandosi alle medesime ove possibile.

La completa rispondenza agli Orientamenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di seguito previsti.

### Art. 2

Agli interventi edilizi che prevedono il rispetto delle tecniche di costruzione in trattazione si applicano incentivi economici mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione pari all'10% dell'intero ammontare.

Sono previsti incentivi di carattere edilizio urbanistico mediante applicazione di coefficienti correttivi della S.U.L. che tengano conto del maggior ingombro planimetrico, a parità di carico urbanistico, degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida fornite dal presente Regolamento .

In particolare:

- nel caso di utilizzo di pareti insonorizzate o coibentate verrà eliminato dal calcolo della S.U.L. l'ingombro del materiale utilizzato;
- nel caso di murature di forte spessore, verrà eliminata l'eccedenza delle murature dal calcolo della S.U.L.;
- nell'esclusione dal computo della S.U.L. delle serre solari conformi alle prescrizioni di cui al successivo comma;
- nell'applicazione della deroga sul rapporto di ventilazione nel caso sia dimostrata la dinamica dei flussi termici ottenuta in cambio.

### Art. 3

Nel caso di progettazione di nuovi edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e la destinazione d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva e realizzare ambienti che determinino il benessere dei suoi abitanti. Si raccomanda l'uso di tecniche costruttive proprie della progettazione bioclimatica per sfruttare al massimo l'inerzia termica della struttura e limitare l'introduzione di apparecchi di climatizzazione.

### Art. 4

Prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- le caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
- la relazione geologica dalla quale si evidenzia l'assenza di faglie e fratture, l'assenza di flussi d'acqua sotterranei, di cave, di giacimenti di minerali o riempimenti di materiale non certificato;
- il contesto del sito: orientamento, edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti;
- le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
- la direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- la presenza di stazioni radiobase per telefonia cellulare, per emissioni radiotelevisive, nonché elettrodotti; le loro distanze minime dalle abitazioni previste e la valutazione preventiva dei valori di onde elettromagnetiche previste;
- la presenza di grandi vie di traffico o di industrie.

### Art. 5

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere possibilmente

posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est - ovest e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali l'assenza di ombreggiamento dovuto agli edifici circostanti.

Sulla base delle indicazioni precedente, nel tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici si dovrà tendere a:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione / raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali;
- ridurre al minimo possibile l'esposizione delle persone agli inquinamenti atmosferici, chimici ed elettromagnetici, nonché da rumore;
- ridurre le temperature delle superfici riflettenti con effetti sul comfort e il benessere delle persone;
- intervenire sull'albedo (coefficiente di riflessione totale) delle superfici aperte progettate intorno agli edifici;
- disporre del verde come equilibratore del microclima (evapotraspirazione, ombreggiamento).

#### Art. 6

Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:

- non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest
- non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.

È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc ) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo - invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano chioma folta solo in estate soprattutto se disposte a sud del sito.

Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli bisogna prevedere:

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde
- il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.

Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.

Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

#### Art. 7

In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dalle presenti linee guida devono essere impiegati materiali sani, non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Particolare preferenza sarà posta nell'impiego di prodotti di origine naturale, atossici, di lunga durata e riutilizzabili (mattoni, pietra naturale, argilla, gesso, calce, legno).

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare l'uso o la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere. E' ammesso l'intonaco impermeabile solo per proteggere lo zoccolo inferiore dell'edificio.

Tutte le pareti esterne intonacate devono essere tinteggiate.

A questo scopo, in via prioritaria, si utilizzeranno le tecniche di tinteggiatura a base di calce o a base vegetale e minerale in dispersioni naturali. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale e bio ecologico.

#### Art. 8

Per l'isolamento termo-acustico delle pareti saranno usati preferibilmente materiali non di sintesi chimica, a causa della notevole quantità di energia necessaria alla loro produzione, che non rilascino fibre aeree o emissioni nocive. Comunque saranno da preferire materiali di origine naturale che abbiano alta traspirabilità a parità di prestazioni termo - acustiche (sughero, fibra di legno, cocco, juta, cellulosa, ecc.).

#### Art. 9

Gli impianti devono essere concepiti per il raggiungimento del comfort interno, della riduzione delle emissioni esterne e del risparmio delle risorse energetiche.

L'impianto elettrico, oltre ad ottemperare alla normativa vigente, dovrà essere progettato e realizzato in modo da schermare le persone dai campi elettromagnetici interni. Pertanto deve prevedere il collegamento alle linee di adduzione e la messa a terra a sud, la rete di distribuzione aperta a stella e non ad anello e cavi schermati.

Sono ritenuti indispensabili i biodisgiuntori, che permettono l'interruzione del passaggio della corrente elettrica durante le ore notturne, specialmente nelle aree di riposo, mantenendo attive solo alcune luci di emergenza e gli elettrodomestici a funzionamento continuo.

L'impianto idro - sanitario dovrà contemplare tutti quegli accorgimenti che consentano il risparmio della risorsa acqua, come le rubinetterie con miscelatori acqua - aria e riduttori di flusso, WC con cassette a due livelli di flusso, sistemi per il recupero delle acque grigie (opportunamente depurate) e dell'acqua piovana per usi secondari di alimentazione sciacquoni, irrigazione, lavaggio piazzali, ecc. Sono consigliate tubature in polietilene ad alta densità o acciaio.

#### Art. 10

Negli edifici di nuova costruzione adibiti a residenza si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzati con contatore di calore per appartamento.

L'impianto termico a combustibile gassoso (metano, g.p.l., biogas, ecc.) deve prevedere l'uso di caldaie a condensazione per il loro alto rendimento termico a fronte del ridotto consumo energetico.

Si raccomanda l'uso di impianti di riscaldamento per irraggiamento (pannelli ad acqua integrati nelle pareti, nel pavimento o nei battiscopa, ipocausto, camini termici e stufe radianti) che assicura la migliore e più igienica condizione di comfort, un più corretto e uniforme riscaldamento e una diminuzione delle temperature di lavoro dell'acqua, con notevoli risparmi energetici.

E' consigliata l'installazione degli impianti tecnologici quali pannelli solari e pompe di calore per climatizzazione estiva - invernale (azionate mediante motore a combustione interna a gas).

Non potrà comunque essere realizzata a vista, ma solo sulle falde delle coperture inclinate in parti convenientemente defilate e in allocazioni particolarmente idonee a minimizzare la visibilità, e comunque mai in facciata.

Si raccomanda l'adozione di sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la

produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie servita non inferiore al 20% della superficie utile.

Pertanto si dà indicazione di prevedere in tutte le nuove edificazioni il collegamento fra i locali ed il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda e di impianto di condizionamento estivo.

I suggerimenti di cui al precedente punto decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo" secondo le indicazioni della progettazione bioclimatica.

Negli edifici ed impianti pubblici e privati di uso collettivo, quali impianti sportivi, piscine, scuole, case di cura, ospedali, supermercati, centri convegni, ecc., dovrà essere previsto il ricorso ai pannelli solari per il riscaldamento e la produzione di acqua calda ed ai pannelli fotovoltaici per l'illuminazione delle aree scoperte e funzionamento dei giardini, nelle modalità indicate dall'articolo seguente.

Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili deve essere massimamente favorito (min. 20% )

Per gli edifici di proprietà privata di nuova costruzione, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.

#### Art. 11

Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di spazi adiacenti all'edificio, di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati all'ottenimento di parametri bioclimatici ottimali, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :

- La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali destinati a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
- La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L.) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento.

#### Art. 12

L'utilizzo di impianti di fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura. In questi impianti vengono creati artificialmente ecosistemi naturali che sfruttano il potere depurativo di piante acquatiche o comunque idrofile. I sistemi possono essere così suddivisi

- sistemi con macrofite galleggianti (stagni biologici con macrofite galleggianti: necessita di trattamento secondario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: giacinto d'acqua e lenticchia d'acqua)
- sistemi con macrofite sommerse (stagni biologici con macrofite sommerse: necessita di trattamento secondario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: egeria, peste d'acqua)
- sistemi con macrofite emergenti a flusso superficiale (stagno biologico con macrofite radicate emergenti: necessita di trattamento secondario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude sale di palude, giunco di palude)

-sistemi con macrofite emergenti a flusso subsuperficiale orizzontale o verticale (bacino riempito con inerte piantumato con macrofite radicate e flusso idraulico sub-superficiale orizzontale o verticale: necessita di trattamento primario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, carex, sale di palude, giunco di palude)

L'impianto di fitodepurazione più adattabile agli scarichi domestici è senz'altro l'ultimo: esso è costituito sostanzialmente da uno o più bacini assorbenti ove sono piantumate le macrofite, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi realizzati in materiale atto a garantire la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). In caso di utilizzo di manti sintetici flessibili, come ad esempio quelli utilizzati nelle discariche, essi dovranno avere uno spessore di almeno 4 mm. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. La scelta della macrofita condiziona comunque la profondità del bacino. Si avrà cura di mantenere i bordi dei vassoi allo stesso livello del piano di campagna, al fine di evitare spandimento non controllato sul terreno e la pendenza del fondo verso valle (minimo 2%)

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento primario (fossa settica bi-tricamerale o tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione a tenuta in caso di necessità di protezione assoluta della falda o con tubazione a dispersione nel caso che non vi siano problematiche geologiche di vulnerabilità.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti (4 mq per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6)

E' opportuno che non vi sia transito di mezzi sopra il medium di coltura e che siano realizzati argini perimetrali che impediscano l'ingresso di acque meteoriche provenienti dalle aree circostanti

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

#### Art. 13

Verrà istituito l'Elenco delle Costruzioni Sostenibili, in cui verranno registrati tutti gli immobili del territorio comunale, dopo un'accurata diagnosi degli edifici relativamente alle caratteristiche "sostenibili" delle tecniche costruttive, dei materiali usati e degli impianti.

Tale diagnosi sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile.

Allegato b)

## REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO

### ARBOREO

#### Art. 1

Rilevata l'importanza vitale che la vegetazione arborea riveste ai fini paesaggistici, culturali e igienico-ambientali per il Comune di Orsogna e per il suo territorio, vengono stabilite le seguenti norme atte a garantirne la protezione e una razionale gestione.

#### Art. 2

Tutte le piante del territorio comunale costituiscono, quali risorse straordinarie, l'irripetibile patrimonio storico-ambientale della città e come tali devono essere tutelate e mantenute in buon stato di conservazione. Fanno parte in questa categoria anche le vigne, gli uliveti e i frutteti. Ogni eventuale abbattimento di piante può essere effettuato solo previa autorizzazione dell'autorità comunale competente, fatte salve le speciali disposizioni di legge che tutelano le piante esistenti su parchi gestiti direttamente dallo Stato (Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici).

#### Art. 3

L'Amministrazione Comunale provvederà, a far effettuare accertamenti anche straordinari sulle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle alberature. L'abbattimento dei soggetti ritenuti sicuramente pregiudizievoli per l'incolumità pubblica e per la tutela fitosanitaria sarà comunque motivato con apposita relazione.

#### Art. 4

La funzionalità delle alberature, alterata a seguito di eventuali abbattimenti, verrà ripristinata o modificata tenendo conto dei parametri storico-paesaggistici e dei moderni criteri di tecnica colturale, privilegiando le specie autoctone e quelle meglio adattabili all'ecosistema urbano.

#### Art. 5

L'impianto di nuove essenze e la potatura di allevamento dovrà essere conforme alle nuove esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione.

Le potature di mantenimento, principalmente dirette a mantenere o ripristinare lo stato di equilibrio tra i vari organi delle piante e ad assicurare al soggetto le migliori condizioni vegetazionali e di stabilità, avranno carattere limitato ai casi di effettiva necessità, al fine di garantire la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

La potatura dei grossi rami, se realmente necessaria, dovrà venire eseguita con tecniche appropriate; le capitozzature sono di norma da evitare.

#### Art. 6

Tutti gli interventi di scavo, scasso o bitumatura che per varie ragioni dovessero essere effettuati in prossimità di apparati radicali, dovranno avere la preventiva autorizzazione del Comune, che provvederà conseguentemente a disciplinare le relative modalità di esecuzione.

Sono vietate cementificazioni, edificazioni, accensioni di fuochi, scarichi e depositi di materiali inquinanti e nocivi alle piante, accumulo di materiale di risulta o simili nell'area di insidenza delle piante.

È vietato altresì qualsiasi tipo di affissione che provochi ferite alle piante.

Sono invece da incentivare tutti i lavori volti a ripristinare o migliorare le condizioni di vita delle piante, quali la decompattazione del terreno o la posa in opera di grigliati o di varie protezioni.

#### Art. 7

In adempimento alle finalità di cui all'art. 1 e all'art. 3 primo comma del presente Regolamento, su tutto il territorio del Comune di Orsogna l'abbattimento o la capitozzatura delle piante di alto fusto restano subordinate a specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sentiti gli uffici competenti.



#### Art. 8

L'autorizzazione a procedere del presente Regolamento è subordinata previa presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di domanda in carta legale indirizzata al Sindaco, corredando la richiesta di appropriata documentazione fotografica o di quanto altro necessario a definire lo stato di necessità lamentato.

L'istruttoria verrà definita nel termine massimo di 10 giorni dal ricevimento della richiesta.

I casi di urgenza e quelli dai quali potrà derivare pericolo per la pubblica incolumità, saranno valutati a insindacabile giudizio del Comune, al quale spetterà conseguentemente la proposta di immediato abbattimento.

#### Art. 9

I nuovi impianti sono regolati, per quanto riguarda le distanze dai confini, dall'art. 892 e seguenti del codice civile, in particolare l'installazione di nuove vigne non può avvenire a confine della proprietà con la strada comunale, ma occorre lasciare almeno uno spazio che consenta il passaggio di un mezzo meccanico.

#### Art. 10

Gli interventi sui pini esistenti lungo il Viale Raffaele Paolucci sono tali da eliminare le situazioni di pericolo in caso di neve. Potature e/o abbattimenti di dette piante saranno pertanto consentiti previo accerciamento dello stato dei luoghi e attraverso idonea programmazione annuale.

#### Art. 11

Durante le operazioni di abbattimento di piante di proprietà comunale dovranno essere osservate tutte le norme e gli accorgimenti previsti al fine di:

- prevenire ogni tipo di incidente;
- limitare il più possibile eventuali danni a manufatti presenti sul letto di caduta degli alberi;
- ridurre al minimo eventuali disagi al transito dei veicoli;
- contenere al massimo i rischi di trasmissione di eventuali fitopatie.

Nel caso di abbattimenti eseguiti in appalto, ulteriori accorgimenti da osservare durante le fasi dei lavori saranno specificati nel capitolato speciale di appalto.

#### Art. 12

Qualora venissero richiesti, l'Amministrazione Comunale fornisce attraverso i propri tecnici indirizzi e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi impianti. A tal fine vengono elencati di seguito i principali accorgimenti necessari per la messa a dimora di un albero:

- apertura di una buca nel terreno di dimensioni adeguate al pane di terra e comunque non inferiore a 60 x 60 x 60 cm;
- posa dell'albero nella buca facendo sì che il colletto rimanga alla medesima quota che aveva in vivaio;
- copertura del pane di terra e riempimento della buca con terreno fertile;
- irrigazione e ancoraggio delle piante con almeno 3 pali tutori opportunamente fissati al terreno e al fusto senza che questo venga danneggiato dal loro attrito.

Riguardo la scelta della specie viene privilegiato l'impiego di specie autoctone, rispetto alle esotiche.

#### Art. 13

L'impianto di alberi di proprietà comunale dovrà essere conforme alle nuove esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione.

Si elencano i principali accorgimenti da adottare nel caso di nuovo impianto o di sostituzione massiva di alberature stradali esistenti:

- le distanze tra pianta e pianta in gruppi arborei costituiti da 2 o più soggetti dovranno essere funzionali agli obiettivi d'impianto, avendo cura di valutare in particolar modo l'ampiezza dei luoghi d'inserimento, l'espansione del sistema radicale, la velocità di accrescimento e la dimensione della chioma a maturità, i condizionamenti procurati dall'ombreggiamento di eventuali edifici adiacenti o dalla presenza di particolari corpi illuminanti, nonché i tipi di manutenzione da adottarsi unitamente agli effetti paesaggistici da perseguirsi. In linea propositiva si possono assumere i seguenti valori indicativi:

Altezza definitiva degli alberi m.	20 e oltre	16	12	6
---------------------------------------	------------	----	----	---

Distanza di piantagione m.	12	10	8	4
----------------------------	----	----	---	---

- le distanze delle alberature lungo gli assi stradali non dovranno essere inferiori a 6 m dall'allineamento di eventuali edifici e a 1 m dalla delimitazione della corsia di marcia, le alberature dovranno inoltre rispettare un arretramento di 25 m dagli incroci stradali e assicurare le esigenze dei passi carrabili;

- le doppie alberature di prima grandezza richiederanno una larghezza delle sezioni stradali di almeno 24 m; le sezioni stradali inferiori a 20 m potranno consentire un solo filare di alberi di prima grandezza.

Al fine di dare adeguata protezione alle alberature stradali contro urti accidentali o costipamenti del terreno dovuti al passaggio di pedoni o alla presenza di parcheggi, è fatto obbligo di salvaguardare la base dei tronchi dei nuovi impianti con elementi di protezione (cordoli rialzati, pali, picchetti, archetti in ferro, "parapedonali") e di garantire la corretta aereazione del suolo per uno spazio minimo di 1,5 x 1,5 m attorno al colletto delle piante con grigliati protettivi.

Al fine inoltre di assicurare ai nuovi impianti la necessaria stabilità nei primi anni dalla messa a dimora e il necessario fabbisogno idrico, è fatto obbligo di porre in opera adeguati ancoraggi (realizzati con pali di castagno o di pino silvestre impregnato antimarciscenza, e con legacci antiusura in fibra di cocco) e sistemi di subirrigazione a lenta cessione.

#### Art.14

Riguardo le potature del patrimonio arboreo della città, queste dovranno essere eseguite conformemente alle esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione.

Le alberature stradali potranno essere sottoposte ogni 6-8 anni (od ogniqualvolta se ne ravveda la necessità da parte dei tecnici comunali) a potature di mantenimento ed eventualmente di riforma, ai fini di ripristinare l'alterato equilibrio fra parte epigea e ipogea, favorire uno sviluppo armonico delle chiome e garantire la sicurezza del traffico. Gli alberi presenti in parchi e giardini dovranno di norma essere lasciati crescere liberamente, salvo le necessità legate al riequilibrio e alla rimonda della chioma, ad esempio a seguito di eventi calamitosi, per riduzione obbligatoria dell'apparato radicale o per attacchi parassitari.

Durante i lavori di potatura dovranno essere adottati gli accorgimenti e le attenzioni di cui sopra.

#### Art.15

È fatto divieto a chiunque di abbattere autonomamente soggetti vegetali arborei, siano essi vivi o morti, su tutto il territorio comunale senza la preventiva autorizzazione dei competenti uffici dell'Assessorato all'Ambiente. Tale autorizzazione viene rilasciata secondo le procedure sopra riportate.

Non è necessario presentare domanda nei seguenti casi:

- alberi da frutto ad eccezione di noci e ciliegi;
- alberi ornamentali appartenenti a specie o varietà colturali che a piena maturità non raggiungano altezza di 3 m (si veda art. 892 del codice civile);
- alberi disseccatisi entro 2 anni dalla data di impianto.

#### Art.16

Gli interventi di scavo, scasso o bitumatura su terreno pubblico, da effettuarsi in stretta vicinanza del tronco degli alberi, dovranno essere preventivamente notificati al Comune mediante relazione in cui si specifichino le caratteristiche del lavoro e le planimetrie del luogo. Tali operazioni dovranno comunque essere condotte con la massima cura, evitando il più possibile l'uso di escavatori o di altri mezzi meccanici e ricorrendo preferibilmente a interventi manuali al fine di non recidere o ledere le radici principali, o di creare comunque condizioni di instabilità immediata o futura per le piante. Le radici lese o amputate dovranno essere disinfettate e protette con prodotti idonei, e gli scavi ricoperti con buona terra vegetale mista a concime organico maturo, opportunamente compattata.

È in ogni caso vietata l'alterazione con ricoperture o steri delle quote dei colletti delle piante interessate. Eventuali danneggiamenti a piante causati dalla mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui sopra saranno valutati dal Comune.

#### Art. 17

L'autorizzazione a effettuare un intervento di capitozzatura, qualora ritenuto indispensabile, viene rilasciata dal Comune con le modalità e procedure indicate in precedenza.

Sono consentiti, senza necessità di produrre domanda, interventi di potatura ordinaria, purché questi siano effettuati a regola d'arte, con attrezzi idonei, da personale esperto, osservando le seguenti regole selvicolturali:

- gli interventi cesori dovranno essere di norma eseguiti sui rami di piccolo diametro, in modo da provocare ferite ridotte e di più facile cicatrizzazione;
- la quantità di materiale vegetale asportato deve risultare la minima possibile;
- l'asportazione di rami, sia giovani che adulti, va effettuata in corrispondenza della culminazione del collare di inserzione, senza peraltro intaccarne la sua consistenza, con angolo di taglio perpendicolare al ramo da eliminare;
- è fatto obbligo di asportare le branche morte al fine di eliminare eventuali focolai di diffusione di organismi patogeni;
- è consigliato l'uso di mastici fungicidi sulle ferite, al fine di ridurre pericoli di infezione.

#### Art.18

Chiunque cagioni danni a un albero di proprietà comunale è tenuto a pagare alla Amministrazione Comunale una somma pari al valore del danno.

L'inadempienza alle norme di cui sopra è regolata dalle vigenti norme statali e regionali, con particolare riferimento a:

- - Legge n. 1089 del 1939 - *Tutela delle cose di interesse storico e artistico*
- - Legge n. 1497 del 1939 - *Protezione delle bellezze naturali*
- - Regio Decreto n. 1357 del 1940 - *Regolamento applicativo della Legge n. 1497 del 1939*
- - Decreto Ministeriale del 21 settembre 1984 - *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi, dei fiumi, dei torrenti, ... (omissis).*
- - Decreto Legge n. 312 del 27 giugno 1985 - *Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.*
- - Legge 431 del 1985 - *Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge n. 312 del 27 giugno 1985 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*
- - Art. 635 Codice Penale - *Danneggiamento*
- - Art. 734 Codice Penale - *Distruzione o delupamento delle bellezze naturali.*
- - Art. 500 Codice Penale - *Diffusione di una malattia alle piante o agli animali.*
- - Art. 892 Codice Civile - *Distanze per gli alberi:*
- - Art. 893 Codice Civile - *Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi*
- - Art. 894 Codice Civile - *Alberi a distanza non legale*
- - Art. 895 Codice Civile - *Divieto di piantare alberi a distanza non legale*
- - Art. 896 Codice Civile - *Recisione di rami protesi e di radici*
- - Art. 898 Codice Civile - *Comunione di siepi*
- - Art. 899 Codice Civile - *Comunione di alberi*
- - Art. 2043 C.C. - *Risarcimento per fatto illecito.*

#### Art. 19

Da alcuni anni particolare attenzione è stata rivolta ai platani in quanto oggetto di possibili attacchi della *Ceratocystis fimbriata*, agente patogeno del cancro colorato del platano. L'infezione, particolarmente contagiosa, costituisce una seria minaccia per i platani esistenti nei parchi, nei giardini e nelle alberate comunali.

A tal proposito il decreto ministeriale n. 412 del 3 ottobre 1987 impone la lotta obbligatoria contro tale parassita. Vengono riportati di seguito alcuni articoli di tale decreto:

- art. 4 - Le piante ritenute infette, comprese quelle immediatamente adiacenti, saranno abbattute, distrutte ed eliminate a spese dei proprietari, con relativa estirpazione, ove possibile, delle ceppaie sotto il controllo degli Osservatori delle malattie delle piante o uffici regionali competenti... (omissis). Inoltre dovrà essere distrutta sul posto la segatura di risulta, nonché disinfettato il terreno circostante la ceppala con appropriate sostanze anticrittogamiche.
- art. 5 - Al fine di evitare il diffondersi della malattia, tutte le operazioni di potatura dovranno essere eseguite solamente nei casi indispensabili, e comunque nei periodi freddi dell'anno, iniziando dalle zone sane e procedendo verso l'epicentro della zona infetta, disinfettando man mano le superfici di taglio con prodotti appropriati e, da pianta a pianta, gli attrezzi di potatura.

- art. 6 - In caso di mancata applicazione delle disposizioni di cui al presente decreto da parte dei proprietari, conduttori a qualunque titolo, di terreni in cui vi siano platani affetti dalla malattia, gli inadempienti saranno denunciati all'autorità giudiziaria a norma dell'art. 500 del codice penale.

Parimenti alla lotta contro il *cancro colorato* del platano, il decreto ministeriale del 20 maggio 1926 e il decreto ministeriale del 12 febbraio 1938 impongono la lotta obbligatoria contro la *processionaria del pino*, *Thaumetopea pityocampa*. Il metodo di lotta più appropriato prevede l'asportazione dei nidi del parassita nel periodo invernale mediante l'eliminazione del ramo. La risulta dovrà poi essere bruciata a breve termine. Ulteriori chiarimenti potranno essere richiesti agli uffici competenti dell'Assessorato all'Ambiente, nonché a quelli preposti della Regione.

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI ORTI URBANI SU TERRENI DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE DI ORSOGNA**

**Art. 1**

Nell'ambito del programma di intervento a favore di cittadini anziani e non, inteso a mantenere gli individui nel loro ambito sociale e a favorire attività occupazionali quale stimolo alla partecipazione dei diversi momenti della vita collettiva, l'Amministrazione Comunale di Orsogna destina ad orti urbani appezzamenti di terreno di proprietà comunale a titolo gratuito, a favore di cittadini residenti nel territorio comunale.

**Art. 2**

Non potranno essere concesse assegnazioni a chi ha già in uso o in possesso, a qualsiasi titolo, appezzamenti di terreno coltivabili, posti nel territorio del Comune di Orsogna e nei Comuni limitrofi. Gli orti assegnati debbono essere coltivati direttamente dagli assegnatari, che non potranno avvalersi di mano d'opera retribuita per la coltivazione del lotto di terreno. Possono contribuire alla conduzione dell'appezzamento anche i familiari. Ad ogni nucleo familiare non sarà concesso più di un lotto.

**Art. 3**

La concessione dell'orto avrà durata triennale ed alla scadenza potrà essere rinnovata facilmente di anno in anno. Il Comune concedere i rinnovi annuali dovrà tener conto di una opportuna rotazione nella conduzione degli orti sulla base delle domande presentate in attesa di evasione. Allo scadere della concessione l'assegnatario dovrà rilasciare il terreno libero e vacuo da persone e cose, mentre rimarranno a beneficio del fondo i lavori, gli impianti e le colture eseguite durante il periodo della concessione, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere indennità o compenso alcuno. L'orto non è cedibile né trasmissibile a terzi a nessun titolo. L'assegnatario non potrà in nessuna forma subaffittare il terreno affidatogli.

In caso di decesso o rinuncia da parte degli assegnatari, il lotto libero viene assegnato dalla Commissione secondo i criteri sopra enunciali.

**Art. 4**

Ogni unità coltivabile avrà una dimensione massima di 50 - 100 metri quadrati, i rapporto alla consistenza delle aree destinate all'iniziativa ed al numero delle domande da evadere. Gli assegnatari sono tenuti a rispettare i limiti del terreno loro concesso. Il concessionario dell'area non potrà svolgere sul terreno attività diversa da quella della coltivazione ortofrutticola. In ogni caso la produzione ricavata non potrà dare adito ad attività commerciale o a scopo di lucro, ma sarà rivolta unicamente al conseguimento di prodotti per uso proprio e dell'ambito familiare.

I cittadini a cui verranno assegnati gli orti si impegnano a rispettare tutte le norme previste dal presente regolamento ed in particolare a:

- mantenere l'orto assegnato in stato decoroso;
- è fatto divieto alla costruzione abusiva di capanni e similari;
- non recintare il lotto assegnato essendo consentita la semplice delimitazione di cm. 30 di altezza;
- tenere pulite ed in buono stato di manutenzione le parti comuni, viottoli e fosselli di scolo;
- non danneggiare in alcun modo altri orti;
- non danneggiare e fare buon uso del sistema di irrigazione tenendo presente che nei mesi da aprile a ottobre questa verrà limitata fino alle 9.00 del mattino e dopo le 18.00 la sera;
- non svolgere attraverso l'orto assegnato attività di lucro;
- non accedere alla zona orti con auto e motocicli, ma servirsi degli spazi appositamente predisposti;
- non scaricare materiali anche se non inquinanti;
- è vietato tenere stabilmente cani o altri animali negli orti, sono altresì vietati gli allevamenti di ogni tipo;

- le coperture in plastica, ad uso serra, sono ammissibili nella misura in cui non diano origine a strutture stabili ed indecorose.
- In caso di inadempienza si provvederà alla revoca motivata della autorizzazione.

#### Art. 5

Gli orti dovranno essere coltivati biologicamente ed è pertanto vietato l'uso di concimi chimici e di prodotti inquinanti (diserbanti, antiparassitari ecc.) che possono arrecare danno all'ambiente. L'uso di tali prodotti comporterà la revoca dell'assegnazione.

Ciascun assegnatario sosterrà le spese di gestione del lotto assegnato, senza che ciò possa costituire corrispettivo della concessione in uso, che rimane a titolo gratuito e temporaneo.

La concessione verrà a cessare automaticamente alla fine del raccolto per coloro che si trasferiranno fuori dell'ambito territoriale comunale.

Ogni danno, furto, manomissione, infortunio, incidente che l'assegnatario possa subire o causare a terzi sarà lui esclusivamente imputabile. L'Amministrazione Comunale resta pertanto sollevata da ogni responsabilità civile e penale

#### Art. 6

Il presente regolamento è passibile di modifiche che potranno essere adottate successivamente dall'Amministrazione Comunale sulla base delle esperienze maturate durante il periodo di iniziale applicazione, nonché in base a norme e suggerimenti. Le eventuali innovazioni, pena decadenza della assegnazione dovranno essere integralmente accettate dagli assegnatari.

L'assegnazione è data a titolo precario ed è revocabile in qualsiasi momento, anche senza preavviso e senza che nessun diritto o risarcimento spetti all'assegnatario.

Il presente regolamento dovrà essere sottoscritto ed integralmente accettato da ogni assegnatario prima della formale assegnazione.

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, GRANDEZZE URBANISTICHE E STANDARD .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITOLO PRIMO - FINALITA', VINCOLI, PRESCRIZIONI E MISURE DI SALVAGUARDIA.....</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Oggetto .....	1
Art. 2 - Finalità.....	1
Art. 3 - Elaborati del PRG.....	1
Art. 4 - Inserimento nel PRG delle prescrizioni di altri strumenti.....	2
Art. 5 - Aree vincolate.....	2
Art. 6 - Efficacia, salvaguardia, validità ed ambito di applicazione del Piano.....	4
Art. 7 - Disciplina Urbanistica Sovraccomunale e Pregressa (ADUS – ADUP).....	5
<b>CAPITOLO SECONDO – GRANDEZZE ED INDICI.....</b>	<b>7</b>
Art. 8 - Grandezze urbanistico-edilizie.....	7
Art. 9 - Indici urbanistici .....	10
Art. 10 - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica .....	12
Art. 11 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione.....	12
<b>CAPITOLO TERZO - NORME GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PRG.....</b>	<b>14</b>
Art. 12 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nei nuovi insediamenti.....	14
Art. 13 - Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di costruire.....	14
Art. 14 - Standard residenziali .....	15
Art. 15 - Standard di negozi.....	15
Art. 16 - Standard urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune.....	15
Art. 17 - Ripartizione e compensazione di standard .....	15
Art. 18 - Standard di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale .....	15
Art. 19 - Insediamenti commerciali.....	15
Art. 20 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nell'intervento sugli insediamenti esistenti .....	16
Art. 21 - Standard per il recupero del patrimonio edilizio esistente .....	16
Art. 22 - Modifiche alle previsioni di PRG .....	16
Art. 23 - Grado di urbanizzazione necessario per il rilascio di concessioni edilizie dirette .....	16
Art. 24 - Rapporti tra indici volumetrici e indici di utilizzazione.....	16
<b>TITOLO II – GRANDE CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE ED USI AMMESSI.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPITOLO QUARTO – ARTICOLAZIONE E MODALITA' D'INTERVENTO .....</b>	<b>17</b>
Art. 25 - Grande classificazione del territorio.....	17
Art. 26 - Articolazione del Sistema insediativo urbano.....	17
Art. 27 - Articolazione del Sistema insediativo extraurbano .....	18
Art. 28 - Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico.....	18
Art. 29 - Cambiamento della destinazione d'uso.....	18
Art.30 - Attività ammesse nelle zone omogenee.....	19
Art. 31 - Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico.....	20
<b>TITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PRG .....</b>	<b>21</b>





<b>CAPITOLO QUINTO – MODALITA' D'ATTUAZIONE E PROGRAMMI D'INTERVENTO</b>	<b>21</b>
Art. 32 - Modalità d'attuazione.....	21
Art. 33 - Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	24
Art. 34 - Attuazione di interventi strategici.....	25
Art. 35 - Programma opere pubbliche.....	26
Art. 36 - Caratteri ed efficacia degli elaborati.....	26
<b>TITOLO IV - PROGETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO URBANO</b>	<b>28</b>
<b>CAPITOLO SETTIMO – ZONA “A” - NUCLEO ORIGINARIO</b>	<b>28</b>
Art. 37 - Prescrizioni generali.....	28
Art. 38 - Sottozona A1 - Organismo edilizio originario con facciate inalterate ed elementi di pregio.....	30
Art. 39 - Sottozona “A2”: Organismo edilizio originario con facciate inalterate:.....	30
Art. 40 - Sottozona “A3”: Organismo edilizio originario con facciate modificate:.....	30
Art. 41 - Sottozona “A4”: Organismo edilizio di edificazione recente:.....	30
Art. 42 - Sottozona “A5”: Lotti liberi.....	30
<b>CAPITOLO OTTAVO – ZONA “B” – AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE</b>	<b>32</b>
Art. 43 - Prescrizioni generali.....	32
Art. 44 - Aree a mantenimento della struttura urbana esistente (B.0).....	34
Art. 45 - Sottozona “B1” : Aree consolidate da riqualificare.....	34
Art. 46 - Sottozona “B2” : Aree da consolidare.....	35
Art. 47 - Sottozona “B3”: Aree da completare a carattere strettamente residenziale.....	35
Art. 48 - Sottozona “B4”: Aree lungo le direttrici viarie da completare.....	36
Art. 49 - Sottozona “B5” : Aree di tipo PEEP consolidate.....	37
<b>CAPITOLO NONO – “Zona C” - AREE PER INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO</b>	<b>38</b>
Art. 50 - Prescrizioni generali.....	38
Art. 51 - Sottozona “C0”: Ambiti di nuovo impianto funzionale di riserva.....	38
Art. 52 - Sottozona “C1”: Ambiti di nuovo impianto funzionale di tipo residenziale.....	39
<b>CAPITOLO DECIMO – INSEDIAMENTI ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO DI TIPO PRODUTTIVO</b>	<b>40</b>
Art. 53 - Prescrizioni per l'attuazione della “Sottozona D1”.....	40
<b>TITOLO V - PROGETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO EXTRAURBANO</b>	<b>45</b>
<b>CAPITOLO UNDICESIMO – AREE AGRICOLE</b>	<b>45</b>
Art. 54 - ZONA E - Prescrizioni generali.....	45
- USO PRODUTTIVO/ZOOTECNIA (RICOVERI PER BESTIAME D'ALLEVAMENTO).....	46
Art. 55 - Sottozona E1: Aree agricole a valenza ambientale.....	47
Art. 56 - Sottozona E2: Regola del recupero dell'insediato di interesse storico testimoniale.....	48
Art. 57 - Disposizioni speciali connesse all'esistenza di case in terra cruda, mulini e neviere.....	49
<b>TITOLO VI - PROGETTO DEL SISTEMA AMBIENTALE</b>	<b>50</b>
<b>CAPITOLO QUATTORDICESIMO – CLASSIFICAZIONE REALIZZAZIONE E GESTIONE</b>	<b>50</b>
Art. 58 - Spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale:.....	50
Art. 59 - Reticolo idrografico.....	51

<b>CAPITOLO QUINDICESIMO - ATTREZZAMENTO DEL SISTEMA AMBIENTALE .....</b>	<b>49</b>
Art. 60 - Finalità.....	49
Art. 61 - Elementi per la qualificazione del sistema insediativo extraurbano.....	49
Art. 62 - Sistemazione dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali .....	49
Art. 63 - Opere di difesa dall'erosione del suolo.....	49
Art.64 - Gli orti urbani e la vegetazione arborea .....	49
Art.66 - Sistemazione aree permeabili .....	50
Art. 67 - Norme generali di tutela e riqualificazione ambientale .....	50
 <b>TITOLO VII - PROGETTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	 <b>51</b>
<b>CAPITOLO SEDICESIMO – ARTICOLAZIONE E CLASSIFICAZIONE.....</b>	<b>51</b>
Art. 68 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: mobilità.....	51
Art. 69 – Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: istruzione, interesse comune, sport all'aria aperta .....	51
Art. 70 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo:impianti.....	51
 <b>CAPITOLO DICIASSETTESIMO – DISCIPLINA SPECIFICA DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE: mobilità .....</b>	 <b>52</b>
Art. 71 - Realizzazione e gestione .....	52
Art. 72 - Sistemazione e costruzione delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili.....	53
Art. 73 - Disposizioni in materia di parcheggi ed autorimesse .....	54
Art. 74 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....	55
 <b>CAPITOLO DICOTTESIMO – DISCIPLINA SPECIFICA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO: Istruzione, interesse comune, verde e sport all'aria aperta.....</b>	 <b>56</b>
Art. 75 - Realizzazione e gestione .....	56
Art. 76 - Verde e sport all'aria aperta .....	56
 <b>CAPITOLO DICIANNOVESIMO – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO: Impianti .....</b>	 <b>58</b>
Art. 77 - REALIZZAZIONE E GESTIONE.....	58
Art. 78 – Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato.....	60
Art. 79 - Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo rifiuti.....	63
Art. 80 - Disposizioni finali transitorie .....	63
Allegato a).....	64
Allegato b).....	66
Allegato c).....	71