

Comune di

CAPPELLE SUL TAVO

PROVINCIA DI PESCARA



PIANO REGOLATORE GENERALE

Elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco: LORENZO FERRI

Il Responsabile dell'ufficio tecnico
e coordinatore dell'ufficio del Prg: ing. GIANNI DI LORETO

Il Segretario comunale: dott.ssa MARZIA D'INCECCO

Il Progettista: Prof. Arch. Lucio Zazzara
Via Stradonetto 42
65128 Pescara



COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Indice Generale:

TITOLO I DISCIPLINA EDILIZIA

Capo I - Generalità	pag.	3
Capo II - Dimensionamento e Conformazione degli Edifici	pag.	3
Capo III - Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni	pag.	4

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

Capo I - Norme Generali	pag.	7
Capo II - Strumenti Speciali di attuazione del PRG	pag.	11
Capo III - Zone di Attuazione del PRG	pag.	15
Allegato Normativo	pag.	30

TITOLO I DISCIPLINA EDILIZIA

Capo I Generalità

art. 1 Ambito di Applicazione

1.1 Il territorio comunale é disciplinato dal presente PRG, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

1.2 La presente normativa fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività costruttiva in attuazione delle previsioni del PRG; essa sostituisce ogni eventuale normativa tecnica di attuazione preesistente.

1.3 Essa si applica, per quanto specificato nel seguente articolato e in coerenza con il Regolamento Edilizio Comunale:

- a) alla realizzazione di nuove costruzioni;
- b) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- c) all'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche;
- d) all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

1.4 Le destinazioni d'uso e i rispettivi indici e parametri di PRG interessanti l'edificato esistente oggetto di sanatoria e/o abusivo non valgono a sanare le procedure in atto.

1.5 Le aree interessate da edificato non sanato e non sanabile vanno considerate come aree non edificate.

1.6 Le presenti NTA si applicano esclusivamente agli immobili legittimamente edificati, sanati e/o sanabili.

Capo II Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

art. 2 Determinazione della densità edilizia fondiaria

2.1 Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se) in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF=Superficie Fondiaria); dal rapporto tra le due quantità si deduce l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) quindi:

UF (indice di utilizzazione fondiaria) = Se (mq di superficie edificabile) / SF (mq di superficie del lotto).

2.2 Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se) i locali di altezza non superiore a m 3,00 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso trascritto nei registri immobiliari; sono altresì esclusi i locali completamente interrati, così come definiti all'art. 8.

2.3 I locali e le superfici riservate a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio quali: androne, vano scala (interno o esterno), vano ascensore, locale condominiale (nel limite di mq 35 di SU, compresi i servizi igienici), centrale termica, immondezzai, cabine

elettriche, idriche, non vanno computati nella superficie edificabile in relazione all'effettivo spazio occupato per ogni piano.

2.4 I porticati sono computati nella superficie edificabile o nelle altre quantità edilizie consentite come volumi chiusi abitabili o agibili per la parte della loro Se che superi il 40% della SC dell'edificio; per ciascun piano, le logge e le rientranze -o le parti di essi- interni alla SC saranno computati nella superficie edificabile e nel V (volume edificabile) per la parte della loro Se che superi il 20% della SC stessa.

art. 3 Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione

3.1 Nel caso di trasformazione di edifici con mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti, l'efficacia del titolo abilitativo resta 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.

3.2 Tutta la documentazione di cui al precedente comma sarà asseverata da un tecnico abilitato prima del suo inoltro al Comune.

3.3 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 e di disposizioni legislative, o realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 765/67.

3.4 E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

art. 4 Volumi in Aggetto

4.1 Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow - window e gli altri corpi aggettanti ausiliari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare tutti i limiti di distanza.

Capo III Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni

art. 5 Classificazione dei Locali

5.1 Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- d) locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori).

5.2 I locali di abitazione, che consentono la permanenza di persone o lo svolgimento duraturo di attività, sono di norma:

- soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto; camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

art. 6 *Requisiti Minimi degli Alloggi*

6.1 Gli alloggi adibiti a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile minima di mq 25 (per una persona) e mq 38 (per due persone);
- superficie massima degli alloggi costruiti con mutui agevolati e/o assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/78 n° 457 e altre disposizioni in materia), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore ai mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina.

6.2 Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14; tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno.

6.3 Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) costruito a norma dell'art. 7, DM 5 luglio 1975.

6.4 Sono consentite le cucine a nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purchè comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con sbocco esterno.

6.5 Le stanze da letto singole debbono avere una SU minima di mq 9 e quelle doppie di mq 14, ai sensi dell'art. 2 del Decreto Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.

6.6 I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza utile non inferiore a m 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.

6.7 Gli alloggi singoli (autonomi e dotati di cucinino o angolo-cottura) a residenza temporanea e ad uso turistico inseriti in case-albergo, in complessi alberghieri, in alberghi o in pensioni, o in complessi residenziali turistici, possono avere superficie utile abitabile minore di mq 45 ma non inferiore a mq 28; gli stessi dovranno essere dotati di almeno un locale (soggiorno o soggiorno/letto) di superficie utile netta non inferiore ai mq 14.

6.8 E' obbligatoria la realizzazione di un posto macchina, in idoneo ambiente chiuso (garage) o all'aperto all'interno del lotto privato di pertinenza, per ciascun nuovo alloggio, nel rispetto della L 122/89 e comunque di SU non inferiore a mq 18, nel caso di garage, e di mq 14, nel caso di posto all'aperto, oltre l'eventuale spazio di manovra; per i nuovi alloggi in cui sia previsto un numero di vani abitabili superiore a tre devono essere realizzati almeno due posti macchina con le caratteristiche sopra definite.

6.7 Nel caso di superfici adibite ad attività non abitative o commerciali dovranno essere realizzati almeno due posti auto per ogni mq 50 di SU.

art. 7 *Parametri e Standard*

7.1 Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto): locali ad uso abitativo, studi professionali e uffici, altezza minima m 2,70.

7.2 Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di m 2,70 e per i locali accessori di m 2,40 con un minimo nel punto più basso di m 2,00.

7.3 Locali accessori: altezza minima netta: m 2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto fissato da leggi e regolamenti specifici.

7.4 Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine ecc.) altezza minima interna m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute su leggi o regolamenti specifici che pongano limiti di altezza superiori.

7.5 Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria.

art. 8 *Locali Interrati*

8.1 Sono quelli che si sviluppano di norma al di sotto del livello medio della sistemazione del terreno esterna all'edificio.

8.2 I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

8.3 Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

8.4 La superficie dei locali classificati come interrati non è computata, ai fini della determinazione del volume edilizio (V), della Se e della SU, fatta salva la specifica disciplina per i parcheggi.

8.5 I locali classificati come interrati non possono emergere per un'altezza superiore ai m 0,70, misurata dall'intradosso alla più alta sistemazione esterna del terreno con l'esclusione della sola porta di accesso.

8.6 Quando non esista il rischio di compromissione della stabilità di manufatti esistenti, i volumi edilizi e le altre opere totalmente interrati possono essere realizzati anche ad una distanza dal confine minore di quella di zona con un minimo di ml 2,50.

art. 9 *Locali Seminterrati*

9.1 Sono locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

9.2 I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m 2,70 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

9.3 Per l'agibilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

9.4 Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purchè siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche :

- pavimento di m 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione contro l'umidità del suolo;

- finestre di superficie totale superiore a 1/10 della superficie del pavimento con almeno m 0,50 di altezza sul livello del terreno circostante che si aprano all'aria libera.
- 9.5 Nel caso di destinazione ad accessori, la superficie dei locali classificati come seminterrati è computata, ai fini della determinazione del volume edilizio (V) e della Se, per un terzo, fatta salva la specifica disciplina per i parcheggi; in tutti gli altri casi essa è computata per intero.
- 9.6 I locali classificati come seminterrati non possono emergere per un'altezza media superiore ai m 1,75, misurata dall'intradosso alla più alta sistemazione esterna del terreno.

art. 10 *Sottotetti*

- 10.1 I locali ricavati sotto le falde dei tetti con copertura inclinata possono essere classificati agibili o non agibili.
- 10.2 Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di m 3 tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a m 2,70, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a m 1,80) possono consentirsi utilizzazioni quali volumi tecnici o per locali soffitta.
- 10.3 I sottotetti si considerano agibili quando abbiano una superficie maggiore di mq 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media superiore a m 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di m 1,80.
- 10.4 I sottotetti, in ogni caso, oltre alle dimensioni, il volume d'aria disponibile, l'illuminazione e la ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un adeguato rivestimento coibente e/o controsoffitto per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.
- 10.5 L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non agibili possono essere realizzate con copertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq 1,20 per ogni locale o su ciascun timpano con una unica apertura di mq 0,80 max.
- 10.6 I sottotetti non agibili non possono avere altezze interne inferiori ai ml 1,40; gli spazi che risultassero di altezza inferiore saranno chiusi totalmente con apposite pareti.
- 10.7 Nei locali sottotetto le parti volumetriche che superano l'altezza media di ml 2,70 sono comunque considerate agibili al fine della determinazione degli oneri concessori.
- 10.8 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia possono comunque incrementare di ml 1,00 l'altezza massima (H), anche mediante la sopraelevazione del tetto o solaio di copertura; sono esclusi gli edifici ricadenti nelle zone A, assoggettati ad apposita disciplina.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

Capo I Norme Generali

art. 11 *Applicazione del PRG*

- 11.1 Il territorio comunale è disciplinato dal presente PRG, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

art. 12 *Edificabilità delle Aree*

- 12.1 Sono considerate edificabili le aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della L. 847/64.

12.2 In tutte le zone urbane di piano la destinazione ad albergo o assimilati, con vincolo decennale trascritto all'atto del ritiro del titolo abilitativo, potrà comportare l'utilizzazione di un'edificabilità fondiaria aggiuntiva pari a 0,30 mc/mq, nel rispetto dei parametri di zona e delle disposizioni di legge di settore.

art. 13 *Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi*

13.1 *Alloggio*

Si intende per alloggio (o appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o temporanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato e funzionalmente connessi, destinata all'abitazione di una sola famiglia.

13.2 *Altezza della Costruzione (H)*

Per H si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf; essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

13.3 *Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)*

Per Hf si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto agibile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, come sopra definita, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo stesso.

L'altezza delle pareti di un edificio, non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate, non deve, comunque, superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona. Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5,00. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3,00 ed in riporto i m 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se indispensabili all'adattamento della costruzione alla natura del terreno. Nel caso in cui sia necessario raggiungere la massima altezza consentita per la zona ma la larghezza delle strade o dei distacchi non lo consentano, l'arretramento deve riguardare tutto l'edificio, dal piano terreno; non sono ammessi ritiri dei soli piani superiori.

13.4 *Distanza dai Confini (Dc) e dai Fili Strada (Ds)*

Si intende per D la distanza minima consentita tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine (Dc) o il filo stradale (Ds). La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5. Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

13.5 *Distanza tra le Fronti (Df)*

Per Df degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto. Nel caso di fronti non parallele, deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa

costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo. La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10, salva diversa indicazione del PRG.

13.6 *Indice di Edificabilità Territoriale (IT)*

E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere il volume edificabile (V) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un Settore Unitario di PRG.

13.7 *Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)*

E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere il volume edificabile (V) nei casi in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto.

13.8 *Indice di Piantumazione (Ip)*

Per Ip si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze. Resta consentita unicamente la messa a dimora di piante appartenenti alla flora autoctona.

13.9 *Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)*

E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere la superficie edificabile (Se) sui singoli lotti netti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di intervento subordinato a piano attuativo o a PEU.

13.10 *Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)*

E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere la superficie edificabile (Se) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PRG (PEU).

13.11 *Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)*

Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

13.12 *Numero dei Piani (N)*

Per N si intende il numero dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

13.13 *Parcheggio Pubblico (P)*

Si intende per parcheggio pubblico (P) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuato anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza di almeno m 5,00.

13.14 *Rapporto di copertura (RC)*

Per RC si intende il rapporto tra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie quella di cui al parametro SF e per la superficie coperta quella di seguito definita.

13.15 *Superficie Utile Abitabile (Sa)*

Per Sa si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge, di balconi e rientranze; sono compresi gli spazi per armadi a muro. Ove necessario stabilire l'equivalenza tra SU e V si considera che un mq di SU equivale a 3 mc di V.

13.16 *Superficie Coperta di un Edificio (SC)*

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, che concorrono alla formazione del volume dell'edificio stesso (V). I manufatti in zona agricola, strettamente utilizzati per la conduzione dei fondi di conduttori a titolo principale e di coltivatori diretti, quali silos e rimesse per macchine e attrezzi, nel limite di mq 200 per ciascuna azienda non esprimono SC quando almeno un lato della costruzione risulti aperto.

13.17 *Superficie Edificabile (Se)*

Per Se si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio esclusi quelli interrati o considerati come tali.

13.18 *Superficie Fondiaria (SF)*

Per SF si intende, quella risultante sottraendo alla ST la viabilità pubblica di piano e le altre superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con l'area edificabile.

13.19 *Superficie Fondiaria Residua (SFR)*

Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti -la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento- le superfici destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

13.20 *Superficie Residua dei lotti (Sr)*

Per Sr si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

13.21 *Spazi Interni agli Edifici (Si)*

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) Patio: si intende per *patio* lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, a pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;

b) Chiostrina: si intende per *chiostrina* uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;

c) Cavedio: si intende per *cavedio* uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre; tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

13.22 *Superficie Minima del Lotto (Sm)*

Per tale s'intende l'area minima di SF necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF.

13.23 *Superficie Territoriale (ST)*

Per ST si intende quella riferita ai piani urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, ecc.), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo o per l'attuazione dei progetti per i settori urbani assoggettati a progettazione unitaria; la ST si intende come somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi pubblici.

13.24 *Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)*

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

13.25 *Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)*

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

13.26 *Superficie Utile (SU)*

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne e comprendente la superficie occupata dalle murature interne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrate, i porticati, per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

13.27 *Volume di un Edificio (V)*

Per V si intende il prodotto della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, compresi i seminterrati come definiti all'art. 9. Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili, quelli non agibili e quelli praticabili

e agibili non autonomi, realizzati quali locali di servizio degli alloggi sottostanti, le cui falde hanno pendenza inferiore al 35% e l'altezza media interna inferiore ai m 2,70, i porticati o porzioni di essi, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonchè i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, androne e locale condominiale, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Per porticati o porzioni di essi, e i volumi tecnici, è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Capo II Strumenti Speciali di Attuazione del PRG

art. 14 Settori unitari di ristrutturazione edilizia e urbanistica (comparti di attuazione)

14.1 Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonchè un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate in tutto o in parte alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una determinata sistemazione urbanistico-edilizia sono individuati perimetri di settori unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

14.2 Si intendono pertanto settori unitari di ristrutturazione quelle parti di territorio urbanizzato in tutto o in parte, individuate graficamente nelle tavole del PRG, la cui progettazione deve avere carattere unitario e nelle quali i singoli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un progetto planivolumetrico (PPS), come di seguito definito, nonchè alla stipula della apposita convenzione

14.3 I comparti definiti dal previgente PRG, in attuazione all'atto di adozione del presente PRG, ancorchè regolati da convenzioni scadute (che dovranno comunque essere rinnovate entro sei mesi dalla stessa data, pena la decadenza delle previsioni), continuano ad essere attuati secondo quanto già pattuito all'epoca del convenzionamento.

art. 15 Progetto Planivolumetrico di Settore

15.1 Il Progetto Planivolumetrico di Settore (PPS) rappresenta lo strumento del coordinamento in alcune zone di PRG appositamente perimetrate ed assoggettate a disciplina di intervento diretto o all'approvazione di Programma Complesso. Esso ha lo scopo di garantire la costruzione di un ambiente urbano organico, funzionale e con buona qualità dello spazio pubblico; di assicurare una buona dotazione di spazi pubblici e di infrastrutture a costo zero per il Comune; di distribuire equamente oneri e vantaggi derivanti dall'attuazione del PRG ai proprietari degli immobili interessati; il PPS è costituito, almeno, dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria Generale con stralcio del PRG;
- b) Planimetria Generale Catastale;
- c) Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli, in scala 1: 1.000 o minore (secondo il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- d) Progetto, Planimetria Generale, in scala 1: 500 o minore;
- e) Profili e Sezioni, in scala 1: 500 o minore;
- f) Impianti a Rete, in scala 1: 500 o minore;
- g) Particolari Tecnici, in scala 1: 500 o minore;
- h) Planivolumetria Generale, in scala adeguata;
- i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia con la precisa elencazione di tecniche e materiali;
- l) Attestazione di proprietà o equivalente ai fini della stipula della Convenzione;
- m) Computo sommario dei costi di trasformazione;
- n) Schema di Convenzione redatto secondo il testo allegato al presente PRG.

15.2 Tutta la documentazione sarà sottoscritta dagli interessati.

15.3 Gli obiettivi qualitativi di indirizzo per la predisposizione dei PPS sono i seguenti:

- il miglioramento delle caratteristiche ambientali urbane e, eventualmente di quello intercorrente tra i manufatti e il paesaggio agricolo;
- la migliore definizione dell'identità dei luoghi attraverso la progettazione degli spazi ed delle funzioni;
- il coordinamento degli operatori interessati;
- l'omogeneità dei fronti stradali e dei volumi;
- il migliore rapporto strada-edificio;
- l'omogenea sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici (accessi, passi carrabili, spazi privati o condominiali, ecc.);
- il razionale uso e la sistemazione degli spazi aperti all'interno degli isolati (corti, parcheggi, verde privato, spazi attrezzati d'uso pubblico, ecc.).

In caso di attuazione mediante Programma Complesso la documentazione sarà integrata da:

- a) un approfondito quadro economico-finanziario, redatto in base ad una dettagliata valutazione dei costi e dei benefici, tale da consentire una facile comprensione del rispettivo interesse dei soggetti coinvolti, in un regime di massima trasparenza;
 - b) un cronoprogramma vincolante;
 - c) opportune garanzie finanziarie con l'indicazione delle fonti dei finanziamenti e delle penali in caso di inadempienze degli attori privati.
- 15.4 L'attuazione del PPS è dunque subordinata alle seguenti condizioni generali:
- a) formazione di un consorzio delle proprietà (l'iniziativa sarà possibile mediante l'adesione di almeno il 51% della proprietà catastale in termini di superficie di suolo);
 - b) preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale del PPS;
 - c) stipula dell'apposita convenzione (secondo lo schema allegato alla presente normativa);
 - d) cessione gratuita al Comune delle superfici comprese nel settore urbano a progetto unitario e destinate a servizi pubblici;
 - e) realizzazione a cura e onere del privato delle opere di urbanizzazione primaria previste;
 - f) presentazione, all'atto della stipula della convenzione, da parte della proprietà interessata di polizza fidejussoria in favore del Comune relativa al valore complessivo delle aree non ancora cedute e delle opere pubbliche da realizzare; detta polizza potrà essere progressivamente ridotta con la realizzazione delle opere pubbliche previste e la cessione delle stesse al Comune; alla scadenza del PPS, ove dette opere non siano state interamente realizzate e cedute la polizza dovrà essere immediatamente riscuotibile per il valore delle aree e delle opere pubbliche eventualmente non ancora realizzate o completate.

15.5 Compatibilmente con dette destinazioni a servizio pubblico, resta il diritto del concessionario all'accesso alla SFR attraverso le superfici cedute, se non è possibile altra alternativa; la cessione di dette superfici e la realizzazione delle urbanizzazioni non comportano riduzione degli oneri concessori dovuti.

15.6 Il PRG contiene in alcuni ambiti territoriali schede-guida della progettazione, riferite a singoli settori unitari, alle quali i PPS devono conformarsi; le indicazioni di dette schede-

progetto sono modulabili solo per una migliore corrispondenza alle effettive situazioni dei luoghi purché le nuove sistemazioni privilegino comunque la formazione di uno spazio pubblico qualificato, realmente fruibile e in continuità con gli altri spazi pubblici.

15.7 Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti dal PRG per mezzo del PPS, verificata l'impossibilità eventuale di accordo tra le diverse proprietà, prima di procedere con gli atti previsti dalla legge per la formazione forzosa mediante dichiarazione di Comparto (ai sensi dell'art. 23, L. 1150/42 e succ. modd. e intt.) ovvero in seguito a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nell'ambito di un Programma Complesso, la Giunta Comunale può autorizzare, previo parere dell'UTC e con tutela del diritto dei terzi, la formazione di sub-settori quando siano accertate le seguenti condizioni:

- a) che comunque vengano rispettati l'impostazione planimetrica e le connessioni con la rete urbana degli spazi pubblici, i rapporti di superficie pubblico/privato, le proporzioni, le quantità in generale e gli indici di PRG;
- b) che rimanga possibile, alle stesse condizioni suddette, la formazione di sub-settori nelle restanti parti del settore urbano a progetto unitario;
- c) che le aree interessate siano contigue e connesse in modo da non compromettere la funzionalità dell'urbanizzazione prevista dal piano.

In tale caso il proponente procederà alla presentazione, oltre che degli elaborati normalmente previsti, di un progetto comunque esteso a tutto il settore urbano a progetto unitario originale che consenta di accertare le suddette condizioni.

Il PPS approvato ha durata decennale.

art. 16 *Vincoli di Piano*

16.1 Le prescrizioni del seguente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.

16.2 Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati.

16.3 In tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo le previsioni del PRG e secondo le prescrizioni di zona.

16.4 Tali vincoli sono :

- a) Vincolo di Rispetto della Viabilità: è definito nelle tavole di PRG per le diverse zone di attuazione; dove non definito valgono i rispetti indicati dalla vigente legge nazionale;
- b) Vincolo Cimiteriale: limitazioni stabilite dall'art. 338 del TU delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, eventualmente ridotte in base all'autorizzazione del competente Organo Regionale; nelle aree oggetto di tale vincolo non è consentita alcuna nuova costruzione, nemmeno interrata; è consentita l'autorizzazione temporanea di chioschi facilmente rimovibili per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti;
- c) Vincolo di Rispetto delle Falde Idriche: nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare da inquinamento le falde stesse, è fatto divieto:
 - di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere di attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
 - di impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni;
 - di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino a un tratto a valle dell'area sottoposta a vincolo.
- d) Vincolo dei Beni Storici, Artistici ed Archeologici: rientrano nel vincolo suddetto, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed archeologico di cui alla legge 1° giugno 1939 n. 1089, le aree già individuate come sedi di reperti archeologici e/o sedi di complessi monumentali; lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree da perimetrarsi con provvedimento approvato dalla Amministrazione Comunale in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata; per le

aree d'interesse storico-artistico o archeologico definite nel Piano e riconosciute come tali da studi consolidati, ancorchè non assoggettate a vincolo specifico, è prescritto che, prima dell'inizio di scavi o qualunque opera di trasformazione dei suoli, venga dato -da parte della ditta interessata- formale avviso dell'imminenza dei suddetti lavori alla competente Soprintendenza, dando un termine di almeno trenta giorni dal ricevimento per un sopralluogo da parte di un esperto d'ufficio e la sua eventuale presenza all'avvio delle operazioni suddette;

e) Vincolo di Rispetto ai Corsi d'Acqua: lungo i corsi d'acqua, l'edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano, fatte salve specifiche disposizioni del PRP, è interdetta entro la fascia di metri cinquanta dal limite dell'area golenale o alluvionale; lungo il corso dei canali artificiali tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque dagli argini degli stessi;

f) Vincolo Idrogeologico: nelle aree classificate come aventi criticità di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela assoluta secondo le leggi statali e regionali è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo; nelle altre aree, subordinatamente ad apposito nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste della Regione Abruzzo, è consentita l'edificazione nelle radure libere da alberature con l'osservanza dei parametri e degli indici previsti dal presente testo a condizione che ogni intervento garantisca la salvaguardia del verde esistente e non implichi l'abbattimento di alberi; a norma dell'art. 20 del R.D. 16/5/1920 n°1126, l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste deve essere messo comunque in grado di controllare l'esecuzione particolareggiata delle opere da realizzare;

g) Vincolo Paesistico: nelle zone assoggettate a vincolo paesistico ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché delle disposizioni contenute nel Piano Paesistico Regionale, il rilascio del titolo abilitativo, come pure altre modificazioni dell'ambiente quali taglio di alberi, modificazioni degli assetti dei terreni, ecc., sono subordinati al rilascio di preventivo nulla-osta da parte delle competenti autorità regionali o comunali, secondo le rispettive competenze di legge;

h) Vincolo di Rispetto delle Aree Demaniali: nelle zone classificate come demaniali ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché delle disposizioni contenute nei Piani specifici vigenti.

art. 17 *Spazi destinati a Servizi Pubblici, Cessioni e Compensazioni*

17.1 Tutte le aree che il PRG classifica per servizi pubblici sono destinate all'acquisizione da parte del Comune; detta acquisizione potrà essere attuata in qualunque momento, previa comunicazione alla proprietà nelle forme di legge.

17.2 In tutto il territorio comunale -fatta eccezione per le aree ricomprese in settore urbano a progetto unitario o la cui attuazione sia comunque subordinata alla stipula di apposita convenzione-, a titolo perequativo dei valori fondiari e a totale compensazione dell'indennizzo dovuto per la suddetta acquisizione, alle aree destinate a servizio pubblico sopra definite è attribuita una capacità edificatoria per uso residenziale pari a 1 mc/mq; la volumetria così messa a disposizione della proprietà cedente le aree di cui sopra potrà essere eventualmente trasferita a terzi e comunque utilizzata in ogni altra area edificabile di PRG, senza che l'IF del lotto ricevente possa superare del 30% l'indice attribuito dal PRG, con possibilità di aumentare di un piano (e della conseguente altezza) gli edifici e con il rispetto di ogni altra prescrizione di zona; in alternativa, detta volumetria potrà essere aggiunta a quella disponibile per la realizzazione di edifici residenziali nelle varie zone agricole configurando edifici di consistenza complessiva non superiore ai mc 900 per ciascuna azienda e con il rispetto di ogni altra prescrizione di zona.

17.3 Anche nelle aree ricomprese in settore urbano a progetto unitario (o la cui attuazione sia comunque subordinata alla stipula di apposita convenzione) le superfici destinate dal PRG a servizi pubblici sono predisposte all'acquisizione da parte del Comune; detta acquisizione potrà essere attuata in qualunque momento, indipendentemente dall'iniziativa privata e anche prima che essa formuli proposte d'intervento, previa comunicazione alla

proprietà nelle forme di legge; a titolo perequativo dei valori fondiari, a queste aree destinate a servizio pubblico è attribuita dal PRG la stessa capacità edificatoria (nel rispetto dell'IT) - per gli usi previsti- definita per tutto il comparto di attuazione (o la parte di territorio assoggettata a piano attuativo o programma complesso); la volumetria così corrispondente alle superfici acquisite dal Comune rimane a disposizione della proprietà cedente le aree e potrà essere utilizzata unicamente nell'ambito/comparto in cui le stesse ricadono; rimangono comunque a carico dei privati gli oneri eventualmente dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; in caso di acquisizione e realizzazione delle urbanizzazioni da parte del Comune prima dell'iniziativa dei privati proprietari, questi ultimi rimangono obbligati al pagamento dei costi di urbanizzazione in seguito alla stipula della prevista convenzione.

art. 18 *Prevalenza delle indicazioni di piano*

18.1 Le previsioni di zona contenute negli elaborati a scala minore si intendono prevalenti su quelle a scala maggiore relativamente alle specifiche destinazioni ed alle corrispondenti norme per l'attuazione degli interventi (cioè quelle contenute nelle tavole 1: 2000 prevalenti su quelle 1: 5000, ecc.).

18.2 Nel caso di contrasto tra elaborati prevale la norma scritta.

Capo III Zone di Attuazione del Piano Regolatore Generale art.

19 *Disposizioni Generali*

19.1 Il territorio comunale è diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

- A1 Zona di conservazione e riqualificazione centro storico, nucleo originario; A2 Zona di conservazione e ristrutturazione urbana della città consolidata; A3 Zona di conservazione del verde privato;
- B1 Zona di completamento urbano dell'agglomerato centrale;
- B2 Zona di completamento del tessuto urbano periferico; (B2* Corona della Città Consolidata, completamento del tessuto urbano periferico con Progetto Unitario); (B2** Progetto Unitario in attuazione);
- C1 Zona di espansione e di connessione urbana con Progetto Unitario;
- C2 Zona di espansione e per l'Edilizia Economica e Popolare;
- D1 Zona per le attività produttive e insediamenti misti;
- D2 Zona per le attività produttive e terziarie di espansione;
- E1 Zona agricola normale;
- E2 Zona agricola di salvaguardia e rispetto ambientale; F1 Zona per attrezzature di Interesse Generale;
- F2 Zona per Verde Pubblico Attrezzato e attrezzature sportive leggere;
- F2* Zona per Attrezzature sportive pubbliche o private;
- F3 Zona per attrezzature scolastiche;
- F4 Zona per il sistema della viabilità, spazi di sosta e di parcheggio pubblico; F4* Nodi Trasportistici e Terminal;
- F5 Zona del Parco Fluviale
- F6 Zona per il verde di rispetto dei fossi e ambientale;
- F7 Zona spazi per emergenze;
- G1 Zona per viabilità;
- G2 Zona per rispetto infrastrutturale;
- G3 Zona Cimiteriale e delle strutture mortuarie G4 Zona per la distribuzione di carburanti;
- V1 Zona delle aree di interesse storico e archeologico.

art. 20 *Zona A1 Zona di conservazione e riqualificazione centro storico, nucleo originario*

20.0 La zona é destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili col carattere residenziale; la stessa sarà regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali e speciali contenute nel presente testo, da eventuale Piano di Recupero (PR), ai sensi della L 457/78, esteso almeno ad un intero isolato. Nel PR potrà essere previsto un incremento della volumetria esistente del 20% max, anche con sopraelevazione di un piano -ove possibile-, da utilizzarsi per il migliore allineamento di facciate discontinue in corrispondenza degli spazi pubblici, con precise motivazioni dell'intervento, o all'interno degli isolati; non potrà comunque essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti.

20.1 In tutta la zona gli interventi diretti ammessi in assenza del prescritto PR sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

20.2 Per gli edifici di particolare pregio ambientale o storico, nel caso della ristrutturazione edilizia eventualmente prevista dal PR, si intende salva la conservazione delle facciate prospicienti spazi pubblici per le quali sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo. Al fine di migliorare la dotazione degli spazi sottotetto anche nelle zone di Centro Storico, in caso di rifacimento della copertura, fermo restando il divieto di modificazione della fronti prospicienti spazi pubblici, in assenza di specifica disciplina di PR, nelle more della predisposizione dello stesso PR, in occasione del rifacimento delle coperture è consentita la sopraelevazione di un massimo di ml 0,60 delle linee di gronda o dei cornicioni, sempre che non ne risultino alterate le caratteristiche costruttive del contesto.

20.3 In via ordinaria e fatte salve diverse e specifiche disposizioni di strumenti attuativi, tutti gli interventi ammessi nella zona A sono comunque subordinati alle seguenti prescrizioni per quanto riguarda modalità operative, tecniche e materiali:

a) conservazione dei volumi edilizi e dei profili ad eccezione delle superfetazioni che, a giudizio dell'UTC, risultino in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto; nelle nuove costruzioni, per le parti che affacciano su spazi pubblici é vietata la costruzione di nuovi balconi e terrazze aggettanti, nonché di bow-window;

b) conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi;

c) realizzazione dei rivestimenti esterni in intonaci civili con stesura piana di colore bianco, beige, ocra o colorazioni di cui sia dimostrata la presenza sulle costruzioni storiche tutte, comunque, nelle tonalità più lievi del pastello; sono ammesse le nuove pareti o il rifacimento di quelle esistenti in muratura facciavista che comunque dovrà avere colore e tessitura simile a quelli storici o presenti in strutture adiacenti oppure in pietra bianca tipo "della Maiella", quest'ultima si intende prescritta per gli imbotti, le cornici e le soglie di porte e finestre, con lavorazioni semplici o riferite a quelle della tradizione locale; ove possibile disporre di tracce dei trattamenti originari è privilegiata la realizzazione di paramenti e finiture ad essi simili; sono esclusi i rivestimenti sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico ed assimilati) ed in piastrelle di qualsiasi tipo;

d) infissi esterni in legno naturale oppure verniciato nelle tinte tradizionali (grigio scuro, verde scuro o testa di moro) o in pvc comunque in tono con i rivestimenti e le altre finiture; sono consentite unicamente le chiusure esterne a persiana (sono esclusi avvolgibili di qualunque genere ed ogni altro tipo di chiusura non tradizionale); è ammesso l'uso di infissi esterni in metallo, purché verniciato nei colori di cui sopra;

e) coperture con manto finale in coppi in laterizio; sono consentite, nei fronti secondari, aperture per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti di dimensioni limitate e sempre compatibilmente con i caratteri architettonici e con le visuali dall'esterno;

f) ogni tipo di antenna o corpo esterno di impianto refrigerante o di riscaldamento dovrà tassativamente essere occultato da qualunque possibile vista dagli spazi pubblici;

g) le ringhiere e i cancelli dovranno essere realizzati in ferro battuto con disegni ispirati a grande semplicità e verniciate in colore grigio scuro opaco o verde scuro.

20.4 In tutta la zona A1 è consentito il cambio della destinazione d'uso alle condizioni previste nella presente normativa (con riferimento alle destinazioni ammesse nelle varie zone) e nel rispetto (relativamente alle nuove destinazioni) di quant'altro specificamente prescritto dalla legislazione vigente in merito a sicurezza, igiene e accessibilità.

20.5 Sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

20.6 La Zona A3 è destinata alla conservazione del verde privato negli ambiti in cui, per ragioni storiche o ambientali, questo rappresenta un patrimonio identitario ed irrinunciabile; in detta Zona sono consentiti unicamente interventi di restauro conservativo e ripristino ambientale.

art. 21 Zona A2 di conservazione e ristrutturazione urbana della città consolidata

21.1 Tale zona è destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili con il carattere residenziale.

21.2 La zona sarà regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali contenute nel presente testo, da apposito Piano di Recupero (PR), ai sensi della L. 457/78, esteso almeno ad un intero isolato.

21.3 Nel PR potrà essere previsto un incremento della volumetria esistente entro il limite del 30% di quella esistente da utilizzarsi per il completamento di facciate discontinue in corrispondenza degli spazi pubblici, con precise motivazioni dell'intervento, o all'interno degli isolati; ogni nuova edificazione non potrà produrre un'altezza complessiva maggiore di ml 12,50; non potrà comunque essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti; nei lotti liberi e in caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'uso di un IF di 2 mc/mq, sono da rispettare tutte le altre prescrizioni di zona.

21.4 Nelle more dell'approvazione di detto PR sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia con conservazione delle facciate prospicienti spazi pubblici o comunque caratterizzanti, restauro conservativo.

21.5 In via ordinaria e fatte salve diverse e specifiche disposizioni degli strumenti attuativi, tutti gli interventi ammessi nella zona saranno subordinati alle seguenti prescrizioni per quanto riguarda modalità operative, tecniche e materiali:

a) conservazione dei volumi edilizi ad eccezione delle superfetazioni che, a giudizio dell'UTC, risultino in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto; è vietata la costruzione di nuovi balconi e terrazze aggettanti, nonché di bow-window;

b) conservazione e restauro dei dettagli architettonici e decorativi;

c) realizzazione dei rivestimenti esterni in intonaci civili con stesura piana di colore bianco, beige, ocra o colorazioni di cui sia dimostrata la presenza sulle costruzioni storiche tutte, comunque, nelle tonalità più lievi del pastello. Sono ammesse le nuove murature o il rifacimento di quelle esistenti in muratura facciavista che comunque dovrà avere colore e tessitura simile a quelli storici o presenti in strutture adiacenti oppure in pietra di arenaria, quest'ultima si intende prescritta per gli imbotti, le cornici e le soglie di porte e finestre, con lavorazioni semplici o riferite a quelle della tradizione locale; ove possibile disporre di tracce dei trattamenti originari è privilegiata la realizzazione di paramenti e finiture ad essi simili; sono esclusi i rivestimenti sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico ed assimilati) ed in piastrelle di qualsiasi tipo;

d) infissi esterni in legno naturale oppure verniciato nelle tinte tradizionali (grigio scuro, verde scuro o testa di moro) e comunque in tono con i rivestimenti e le altre finiture; sono consentite unicamente le chiusure esterne a persiana (sono esclusi avvolgibili di qualunque genere ed ogni altro tipo di chiusura non tradizionale); è ammesso l'uso di infissi esterni in metallo, purché verniciato nei colori di cui sopra;

e) coperture con manto finale in coppi in laterizio; sono consentite, nei fronti secondari, aperture per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti di dimensioni limitate (mq 1,20 max di luce per ciascuna; n° 2 aperture max per facciata) e sempre compatibilmente con i caratteri architettonici e con le visuali dall'esterno; sulle falde sono ammessi lucernari a filo col limite mq 1,20 max di luce per ciascuna e n° 2 aperture max per falda;

f) ogni tipo di antenna o corpo esterno di impianto refrigerante o di riscaldamento dovrà tassativamente essere occultato da qualunque possibile vista dagli spazi pubblici;

g) le ringhiere e i cancelli dovranno essere realizzati in ferro battuto con disegni ispirati a grande semplicità e verniciate in colore grigio scuro opaco o verde scuro.

21.6 In tutta la zona è consentito il cambio della destinazione d'uso alle condizioni previste nella presente normativa e nel rispetto di quant'altro specificamente prescritto dalla legislazione vigente in merito a sicurezza, igiene e accessibilità.

21.7 Sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

art. 22 Zona B1 di completamento urbano dell'agglomerato centrale

In tale zona sono ammesse la costruzione e la trasformazione di edifici destinati alla residenza ed a quelle attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio compatibili con la residenza stessa.

22.1 Gli usi diversi dalla residenza non possono eccedere il limite del 50% della SU di ciascun edificio; è ammessa deroga solo nel caso di servizi connessi all'attività alberghiera o di tipo sportivo (palestre, ecc.).

22.2 Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- IF = 1,5 mc/mq; -
- N max 3;
- H max ml. 10,50;
- D min. m. 5;
- Df m. 10;
- RC max 0,40;
- Ip min. 60/ha
- Ds, secondo l'allineamento esistente.

22.3 Ove prescritto da leggi nazionali o regionali in riferimento a specifiche destinazioni d'uso, per le nuove edificazioni o il cambiamento di destinazione d'uso di immobili esistenti, dovranno comunque essere predisposti spazi per parcheggio di uso pubblico sempre disponibili; dette aree per parcheggio di uso pubblico, effettivamente utilizzabili a tale scopo, su richiesta del titolare del titolo abilitativo saranno realizzate da quest'ultimo in base a quanto previsto nel titolo abilitativo.

22.4 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici esistenti o di cambiamenti delle destinazioni d'uso, per quanto attiene agli effettivi incrementi volumetrici o la consistenza dei V e delle SU interessati dai cambiamenti d'uso, dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi privati (ed eventualmente di uso pubblico, ricorrendo alcuno dei casi di cui sopra); nel caso di indisponibilità di SF adatta allo scopo, dette superfici per parcheggi potranno essere reperite su altre aree effettivamente utilizzabili dal pubblico e sempre accessibili, non destinate a servizi dal presente piano né aventi destinazione agricola, poste entro un raggio di ml 100 dal lotto nel quale ricade l'intervento, e asservite con destinazione permanente da trasciversi; nel caso in cui detti spazi di parcheggio di uso pubblico fossero localizzati su aree edificabili, le cubature ivi ammesse potranno essere utilizzate, nel rispetto dei parametri edilizi previsti, nel lotto d'intervento.

22.5 Modalità costruttive:

- Coperture: nel caso di coperture con tetto a falde sono ammesse pendenze comprese tra il 30 e il 40% e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;
- Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato in marrone o grigio scuro;
- Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in materiale metallico verniciato;
- Facciate esterne: la finitura sarà realizzata in pietra di arenaria -ove possibile per gli imbotti, le cornici e le soglie di porte e finestre, con lavorazioni semplici o riferite a quelle della tradizione locale- o con intonaci in malta cementizia colorati o tinteggiati in accordo con la ricostituzione di una coerenza cromatica delle cortine, secondo indicazioni dell'UTC; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc., e quant'altro non direttamente

riferibile alla tradizione costruttiva locale; ogni tipo di antenna o corpo esterno di impianto refrigerante o di riscaldamento dovrà tassativamente essere occultato da qualunque possibile vista dagli spazi pubblici;

- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di m. 1,90, sono ammesse altezze superiori in corrispondenza di eventuali pensiline a protezione degli ingressi nel limite, comunque dell'altezza max di ml 3,00; l'eventuale parte in muratura non potrà essere più alta di m. 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in ferro verniciato (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità), verniciato in grigio scuro opaco, oppure con grigliatura in laterizio; il loro allineamento sarà fatto secondo quello prevalente, comunque senza invadere la sede stradale prevista dal piano.

art. 23 *Zona B2 di completamento del tessuto urbano periferico*

23.1 In tale zona sono ammesse la costruzione e la trasformazione di edifici destinati alla residenza ed a quelle attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con la residenza stessa.

23.2 Gli usi diversi dalla residenza non possono eccedere il limite del 50% della SU di ciascun edificio; è ammessa deroga solo nel caso di servizi connessi all'attività alberghiera o di tipo sportivo (palestre, ecc.).

23.3 Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- IF = 2,0 mc/mq;
- N max 4;
- H max ml. 13,50;
- D min. m. 5;
- Df m. 10;
- RC max 0,40;
- Ip min. 60/ha.

23.4 Ove prescritto da leggi nazionali o regionali in riferimento a specifiche destinazioni d'uso, per le nuove edificazioni o il cambiamento di destinazione d'uso di immobili esistenti, dovranno comunque essere predisposti spazi per parcheggio di uso pubblico sempre disponibili; dette aree per parcheggio di uso pubblico, effettivamente utilizzabili a tale scopo, su richiesta del titolare del titolo abilitativo saranno realizzate da quest'ultimo in base a progetto approvato.

23.5 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici esistenti o di cambiamenti delle destinazioni d'uso, per quanto attiene agli effettivi incrementi volumetrici o la consistenza dei V e delle SU interessati dai cambiamenti d'uso, dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi privati (ed eventualmente di uso pubblico, ricorrendo alcuno dei casi di cui sopra); nel caso di indisponibilità di SF adatta allo scopo, dette superfici per parcheggi potranno essere reperite su altre aree effettivamente utilizzabili dal pubblico e sempre accessibili, non destinate a servizi dal presente piano nè aventi destinazione agricola, poste entro un raggio di ml 100 dal lotto nel quale ricade l'intervento, e asservite con destinazione permanente da trasciversi; nel caso detti spazi di parcheggio di uso pubblico fossero localizzati su aree edificabili, le cubature ivi ammesse potranno essere utilizzate, nel rispetto dei parametri edilizi previsti, nel lotto d'intervento.

23.6 Per quanto attiene alle modalità costruttive si fa riferimento a quanto prescritto per la zona B1.

art. 24 *Zona B2* Corona della Città Consolidata, completamento del tessuto urbano periferico con progetto unitario*

Tale zona è destinata alla costruzione di nuovi complessi edilizi per la residenza; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili con la residenza, nel limite del 30% della

Se di zona.

24.1 L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di progetto unitario - redatto nei modi e con gli effetti descritti per i PPS- esteso a tutta l'area, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto di legge; per la redazione di detti progetti unitari sono date dal PRG apposite schede-progetto.

24.2 Per quanto non definito nelle apposite schede-progetto, la predisposizione dei progetti unitari sarà eseguita nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di seguito descritti:

- SF max 60% della ST;
- IT max 1,00;
- Rc max 0,25;
- Hf max m 13,50;
- Dc min m 5,00, oppure in aderenza con altro edificio;
- Df m 10,00;
- Ds min. m 7,00 o secondo allineamenti più opportuni;
- N max 4;
- P min 10% della ST;
- Ip min. 100/ha;
- Sup. pavimentata esterna max 25% della SF, compreso il parcheggio privato, se esterno.

24.3 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1; i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato- relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi pubblici; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, dovranno dettagliatamente essere definiti nel progetto unitario stesso e la loro progressiva e coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio dei certificati di agibilità.

art. 24bis *Zona B2** Corona della Città Consolidata con progetto unitario inattuazione*

24bis.1 Tale zona è destinata al completamento dell'attuazione di interventi a progettazione unitaria già convenzionata ed in attuazione; in essa si applicano le disposizioni già convenute con il Comune.

art. 25 *Zona C1 di espansione e di connessione urbana con Progetto Unitario*

Tale area è destinata alla costruzione di nuovi complessi edilizi per la residenza; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili con la residenza, nel limite del 20% della Se di zona.

25.2 L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di progetto unitario esteso a tutto il settore perimetrato, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto di legge.

25.3 La predisposizione dei progetti unitari sarà eseguita nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di seguito descritti:

- SF max 60% della ST
 - IT max 0,80;
 - Sm mq. 800;
 - Rc max 0,25;
 - Hf max m 10,50;
 - Dc min m 5,00, oppure in aderenza con altro edificio;
 - Df m 10,00;
 - Ds min. m 7,00 o secondo allineamenti più opportuni, a giudizio dell'UTC;
 - N max 3;
 - P min 10% della ST;
 - Ip min. 100/ha;
 - Sup. pavimentata esterna max 25% della SF, compreso il parcheggio privato, se esterno.
- 25.4 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1; i materiali e le tecniche -

tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato- relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi pubblici; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, dovranno dettagliatamente essere definiti nel progetto unitario stesso e la loro progressiva e coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio del certificato di agibilità.

art. 26 *Zona C2 di espansione per l'Edilizia Economica e Popolare*

26.1 Tale zona è destinata al completamento di complessi esistenti o alla costruzione di nuovi complessi edilizi per la residenza economica e popolare; sono ammessi usi diversi dalla residenza, ma sempre con essa compatibili, nel limite del 20% della Se di zona.

26.2 L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto unitario -redattonei modi e con gli effetti descritti- esteso a tutta l'area, nonché alla stipula di apposita convenzione nel caso di intervento privato.

26.3 La predisposizione dei progetti unitari sarà eseguita nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di seguito descritti:

- SF 60% della ST
- IT 1,20;
- Sm mq. 800;
- Rc 0,30;
- Hf m 13,50;
- Dc min m 5,00, oppure in aderenza con altro edificio;
- Df m 10,00;
- Ds min. m 7,00 o secondo allineamenti più opportuni, a giudizio dell'UTC;
- N max 4;
- P min 10% della ST;
- Ip min. 100/ha;
- Sup. pavimentata esterna max 35% della SF, compreso il parcheggio privato, se esterno.

26.4 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1; i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato- relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi pubblici; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, dovranno dettagliatamente essere definiti nel progetto unitario stesso e la loro progressiva e coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio del certificato di agibilità.

art. 27 *Zona D1 per le attività produttive e insediamenti misti.*

27.1 Nella zona D1 gli interventi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto convenzionato oppure previa approvazione di PAP nelle forme di legge.

27.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- laboratori artigianali e per la piccola industria con esclusione di attività inquinanti;
- uffici, magazzini e depositi in misura strettamente connessa all'attività svolta;
- spazi espositivi e commerciali, servizi di interesse pubblico;
- residenze connesse alle predette destinazioni d'uso per un massimo di 200 mq di superficie utile residenziale per ogni attività insediata.

27.3 Si applicano i seguenti parametri:

- Sm: 1000 mq;
- UF max: 0,6 mq/mq;
- H (altezza max): 7,50 m;
- Rc (rapp. di copertura al netto delle aree di cessione): 40%;
- Dc (distanza dai confini del lotto): 5,00 m;
- De (istanza minima tra edifici):
- interni al lotto: 6,00 m;

- esterni al lotto: 10,00 m;
- Ds (distanza dalle strade):
- da s.s., 20,00 m;
- da s.p.: 10,00 m;
- da altre strade locali: 5,00 m;

Distanza da aree pubbliche, incluse quelle di cessione: 5,00 m; Standard per parcheggio e verde pubblico: min 10% della SF.

27.4 Ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, il Comune attua le previsioni insediative dell'eventuale PAP, individuando con successiva deliberazione di C.C. gli ambiti assoggettati allo strumento attuativo.

27.5 Le aree comprese nel P.A.P. soggette ad esproprio saranno utilizzate mediante la cessione in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

27.6 Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione dell'area tra il Comune e il concessionario, o acquirente, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con cui vengono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

27.7 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate tanto dagli assegnatari che dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme urbanistiche.

27.8 Le recinzioni non possono superare i 2,00 m di altezza; non devono occludere la vista dall'esterno e non possono essere interrotte da costruzioni, salvo le cabine elettriche o di decompressioni del metano e la portineria.

art. 28 Zona D2 per le attività produttive e terziarie di espansione

28.1 Il PRG individua aree d'intervento che potranno essere attuate direttamente con apposito titolo abilitativo o, per le aree libere di dimensione eccedente i 3000 mq mediante Piani PAP.

28.2 La quantità di parcheggio di uso pubblico non deve essere inferiore al 10% della SF (in caso di intervento diretto) e della ST (in caso di PAP) e comunque non inferiore a quella prescritta per le singole attività dalle leggi di settore.

28.3 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: laboratori, negozi o esposizioni, residenze e/o uffici; valgono gli indici e parametri seguenti:

- N (piani fuori terra): 2;
- H (altezza massima): 7,50 m;
- UF: 0,7 mq/mq; UT: 0,5 mq/mq;
- residenze connesse alle predette destinazioni d'uso per un massimo di 150 mq di SU per ogni attività insediata.

28.4 Le aree eventualmente comprese nel PAP, soggette ad esproprio, saranno utilizzate mediante la cessione in diritto di superficie e/o in diritto di proprietà.

28.5 Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione dell'area tra il Comune e il concessionario, o acquirente, sarà stipulata una convenzione per atto pubblico con cui verranno disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

28.6 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate tanto dagli assegnatari che dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme urbanistiche.

28.7 Le recinzioni non possono superare i 2,00 m di altezza; non devono occludere la vista dall'esterno e non possono essere interrotte da costruzioni, salvo le cabine elettriche o di decompressioni del metano e la portineria.

art. 29 Zona E1 Agricola Normale

29.1 Sono definite tali quelle aree non del tutto urbanizzate del territorio comunale che, per caratteristiche geo-pedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali e produttive relative alle colture agricole, rivestono un ruolo determinante per l'economia comunale e di

comprensorio.

29.2 Al fine di tutelarne la destinazione agricola, nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo; sono ammesse le attività agrituristiche.

29.3 L'edificazione è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

IF 0,03 mc/mq, per l'edilizia residenziale oltre 0,015 mq/mq, per i manufatti connessi alla conduzione del fondo; 0,25 mq/mq per gli impianti produttivi agricoli; inoltre, per ciascuna azienda che eserciti attività turistica regolarmente autorizzata è consentito un IF aggiuntivo di 0,01, con il max di mq 250 di SU; detto indice aggiuntivo sarà utilizzabile unatantum e a condizione che la destinazione d'uso della SU ottenuta sia trascritta con vincolo decennale;

- Sm: mq 10.000; per i coltivatori a titolo principale Sm. mq 3.000, con rispetto delle altre condizioni dettate dalla LR 18/83 nel testo vigente;
- H ml 7,50;
- Dc ml 5,00; è ammessa la costruzione sul confine in aderenza con altro edificio;
- D ml 10,00 o in aderenza;
- Ds da strade interpoderali ml 5,00;
- Ds dalle altre strade pubbliche secondo Codice della Strada.

29.4 E' consentita la sopraelevazione, entro i limiti fissati, anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti.

29.5 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, aventi lotto dipertinenza di almeno mq 5000, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, sono ammessi ampliamenti, una tantum, fino al 20% della SU abitabile esistente con un max di mq 60.

29.6 Saranno comunque rispettate le seguenti modalità costruttive:

- Coperture:

fatti salvi i locali destinati alle attrezzature, sono ammesse coperture con tetto a falde econ manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;

- Gronde e Pluviali:

sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato nei colori verde scuro, testa di moro o in quello dell'eventuale paramento esterno;

- Facciate esterne:

la finitura delle facciate esterne sarà realizzata o in muratura di mattoni pieni facciavista o con intonaci in malta cementizia colorati in bianco o nelle tonalità del beige; sono esclusi rivestimenti in piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, ecc.; sono altresì esclusi rivestimenti in materiali sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.) ed in altri materiali non direttamente riferibili alla tradizione costruttiva locale;

- Infissi esterni:

potranno essere realizzati in legno o in altro materiale metallico purchè verniciato;

- Pavimentazioni esterne:

le pavimentazioni esterne saranno realizzate prevalentemente con sistemi permeabili (cioè con sottofondo in sabbia, pietrisco, ecc.; e con lastricati o mattonati posati senza cementazione); sono ammesse pavimentazioni non permeabili (asfalto, cemento, ecc.) per una superficie non superiore al 50% della SC;

- Recinzioni e cancelli:

le recinzioni ed i cancelli non potranno superare l'altezza max di ml 2,00; l'eventuale parte in muratura, da realizzarsi con le modalità sopra descritte per gli edifici, potrà avere altezza max di ml 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica o in ferro (battutoo non) verniciati nei colori usati per le altre finiture (gronde, infissi esterni, ecc.); è esclusa l'utilizzazione di prefabbricati cementizi di qualunque tipo nonchè, per la muratura di base, l'uso di cemento armato facciavista.

29.7 L'allineamento delle recinzioni dovrà essere preventivamente concordato con l'UTC.

29.8 Al fine di consentire anche nelle zone agricole attività non strettamente residenziali né direttamente connesse con la coltivazione dei suoli (quali piccole attività commerciali, di servizio, ecc.) per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito, una tantum, il cambiamento dell'uso dei locali nel limite max del 35% della SU residenziale esistente e nel rispetto di tutte le prescrizioni relative alle singole destinazioni.

29.9 Gli allevamenti non possono distare meno di ml 500 dalle zone urbane come definite dal PRG.

art. 30 Zona E2 Agricola di Salvaguardia e rispetto ambientale

30.1 Tale zona comprende aree che rappresentano nel paesaggio di Cappelle sul Tavo un elemento di grande rilevanza ambientale e che comunque costituiscono un territorio soggetto a pressione insediativa, nella periferia cittadina, il cui rigoroso controllo è condizione necessaria per la salvaguardia dell'identità storica, morfologica e funzionale dell'intero complesso urbano.

30.2 Ai fini di tale salvaguardia il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla disponibilità di una S_m aziendale non inferiore ai mq 30.000; in questo caso sono utilizzabili gli indici di 0,03 mc/mq, per l'edilizia residenziale e di 0,015 mq/mq, per i manufatti connessi alla conduzione del fondo.

30.3 Nel caso di SF minori di mq 30.000 sono unicamente ammessi manufatti connessi alla conduzione del fondo nel limite di 20 mq. di SU/ha. Tali manufatti, improntati alla massima semplicità, potranno avere altezza max interna di ml. 3,00 e dovranno essere realizzati in legno e facilmente rimovibili; sono esclusi i prefabbricati cementizi e tutte le altre opere in muratura cementata, cemento armato o simili.

30.4 Per quanto non specificato si rinvia alla disciplina e alle modalità costruttive della zona E1.

art. 31 Zona F1 Attrezzature di Interesse Generale

31.1 In tali aree sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture di interesse generale (quali uffici pubblici, spazi per la cultura e la ricreazione, sanitario assistenziale, sportivi, ecc.) secondo la natura e le funzioni specifiche, subordinatamente alla approvazione da parte della GC di schema progettuale di massima esteso all'intera zona di piano, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- UT max: 0,5;
- H max m. 10,50;
- P 10% min. della ST;
- I_p min. 80 alberi d'alto fusto per ha.

31.2 L'area sarà attrezzata con la predisposizione di spazi adeguatamente drenati ed alberati, dotati di agevoli accessi, di impianti di smaltimento delle acque meteoriche e delle eventuali acque nere, di illuminazione e di energia elettrica, di rete per la distribuzione dell'acqua potabile e per gli interventi antincendio.

31.3 Le aree praticabili (compresi i parcheggi) saranno sistemate con pavimentazioni permeabili e, di norma, con manto finale in pietrisco (o simili); sono escluse pavimentazioni diverse o manti in cemento o asfalto o simili.

31.4 La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali, a giudizio dell'UTC, da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.

31.5 Le eventuali recinzioni saranno realizzate con tecniche e materiali improntati alla massima semplicità ed alla mimetizzazione nel verde; in particolare sono esclusi murature emergenti o prefabbricati cementizi. Per tutte le altre prescrizioni valgono quelle definite per la Zona B1.

art. 32 Zona F2 verde pubblico ed attrezzature sportive pubbliche o private

32.1 Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport ed al miglioramento del decoro ambientale.

32.2 Esse saranno realizzate con sistemazione del fondo a prato e con il rispetto dell'indice

di piantumazione minimo di 80 alberi d'alto fusto per ha.

32.3 All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc.

32.4 E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato; eventuali piste o camminamenti potranno essere attrezzati con pavimentazioni di vario genere purchè drenanti.

32.5 E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione particolarmente ambientati; é altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo assimilabili.

32.6 Le eventuali recinzioni saranno realizzate con tecniche e materiali improntati alla massima semplicità ed alla mimetizzazione nel verde; in particolare sono esclusi murature emergenti o prefabbricati cementizi.

32.7 Potranno essere autorizzati chioschi, aventi SU non superiore a mq 50/10.000 di ST, realizzati in legno e facilmente rimovibili.

art. 33 *Zona F2* verde ed attrezzature sportive pubbliche o private*

33.1 Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport ed al miglioramento del decoro ambientale.

33.2 Esse saranno attrezzate in modo che sia garantita la permeabilità di almeno l'80% della SF.

33.3 All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi anche destinati a sport motoristici quando sia verificata la compatibilità con il sistema insediativo circostante.

33.4 E' consentita la realizzazione di SU nel limite di 0,2 mq/mq di SF con H 4,50.

33.5 E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione e di arredi che facilitino la vita sociale.

33.6 Le eventuali recinzioni saranno realizzate con tecniche e materiali improntati alla massima semplicità ed alla mimetizzazione nel verde; in particolare sono esclusi murature emergenti o prefabbricati cementizi.

art. 34 *Zona F3 Attrezzature Scolastiche*

34.1 Tale zona è destinata al completamento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale.

art. 35 *Zona F4 Sistema della viabilità, spazi di sosta e di parcheggio pubblico*

35.1 Le aree destinate alla viabilità, ai nodi stradali e agli spazi di sosta o di parcheggio individuate nelle tavole di PRG comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali e gli svincoli;
- c) i parcheggi.

35.2 Le strade e gli altri spazi destinati alla mobilità sono dimensionati e classificati in base alle caratteristiche funzionali, evidenziate negli elaborati di PRG:

- Autostrade e superstrade;
- Strade primarie, di grande comunicazione;
- Strade secondarie, di media importanza;
- Strade di interesse locale;
- Strade interne per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia;
- Piste ciclabili e percorsi pedonali;
- Terminal del trasporto pubblico.

35.3 Per il concetto di sede stradale si intende:

- per le strade urbane, l'intero manufatto comprensivo di carreggiata, marciapiedi e accessori;
 - per le strade extraurbane, il manufatto della carreggiata, l'eventuale cunetta e tutti gli eventuali spazi appartenenti al Demanio Stradale.
- 35.4 Per le strade interne di distribuzione e per i percorsi pedonali, in sede esecutivavano rispettati i seguenti criteri:
- le strade interne di distribuzione previste nel PRG devono avere una larghezza non inferiore a quella definita nel piano con marciapiedi di larghezza non inferiore a m.1,50;
 - le strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni devono avere una sezione di m. 1,25 o multipla di 1,25 con un minimo di m. 2,50;
 - la sezione minima delle strade pedonali è fissata in m. 2,00.
- 35.5 I parcheggi pubblici sono riportati e definiti con tipologie di dettaglio nelle tavole di PRG. Possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- 35.6 Le aree di rispetto stradale possono essere computate ai fini volumetrici, secondo la destinazione data dal PRG alle stesse con espressa indicazione grafica.
- 35.7 Le aree di rispetto stradale possono essere ricomprese in stazioni di rifornimento di carburanti.
- 35.8 All'interno delle aree urbane le distanze degli edifici dalla sede stradale, salvo diversa prescrizione di zona o specifica indicazione grafica di piano, sono stabilite in m. 5; ove preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno gli allineamenti determinati dal Comune.
- 35.9 All'esterno degli abitati valgono le distanze di legge e di PRG.
- 35.10 Per il concetto di *allineamento* vale la precisazione data al comma 18.4 che cioè:
- l'allineamento consiste nel posizionamento degli edifici esistenti o di progetto, a costituire un disegno coerente con quello della sede stradale, mantenendo una distanza uniforme;
 - in eventuali casi in cui una costruzione esistente sporga o si ritragga dal disegno determinato dalla generalità degli edifici, l'allineamento è considerato quello della generalità e l'eccezione è un episodio da eliminare nel caso di intervento di ristrutturazione o di risanamento.
- 35.11 Il PRG individua i parcheggi pubblici esistenti o di progetto localizzati all'interno del territorio urbanizzato ed edificato e nei settori di nuovo impianto urbano.

art. 36 *Zona F4* Nodi Trasportistici e Terminal*

- 36.1 Le aree destinate a *nodi trasportistici* e *terminal* sono individuate nelle tavole di PRG.
- 36.2 Le stesse sono destinate alla circolazione e alla sosta dei mezzi del trasporto pubblico o privato e alla realizzazione di spazi e servizi connessi.
- 36.3 Oltre alle sistemazioni a terra e le eventuali strutture di riparo per l'utenza (pensiline, alberature, ecc.), all'interno di dette aree potranno essere realizzate stazioni dotate dei necessari servizi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- UT: 0,25;
 - H max: ml 7,50;
 - P 10% min. della ST;
 - Ip min. 60 alberi d'alto fusto per ha.
- 36.4 L'area sarà attrezzata con la predisposizione di spazi adeguatamente drenati ed alberati, dotati di agevoli accessi, di impianti di smaltimento delle acque meteoriche, di illuminazione e di energia elettrica, di rete per la distribuzione dell'acqua potabile e per gli interventi antincendio.
- 36.5 Le aree praticabili (compresi i parcheggi) saranno sistemate con pavimentazioni drenanti.
- 36.6 La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.
- 36.7 Le eventuali recinzioni saranno realizzate con tecniche e materiali improntati alla massima semplicità ed alla mimetizzazione nel verde; in particolare sono esclusi murature emergenti o prefabbricati cementizi. Per tutte le altre prescrizioni valgono quelle definite per la Zona B1.

art. 37 Zona F5 del Parco Fluviale

37.1 Tale zona è destinata alla conservazione del sistema ambientale del fiume e alla realizzazione di interventi sostenibili per la fruizione da parte della comunità locale.

37.2 E' ammessa la realizzazione di piccoli chioschi facilmente amovibili, aree attrezzate per il gioco all'aperto, aree pic-nic, piste ciclabili, subordinatamente a progetto unitario esteso a tutta la zona, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- UT max 0,001 e comunque non superiore ai mq 25 per un intero settore;
- H max m. 3,50.

37.3 Le aree saranno attrezzate con la predisposizione di spazi adeguatamente drenati alberati, dotati di agevoli accessi, di impianti di smaltimento delle acque meteoriche per gli interventi antincendio.

37.4 Le aree praticabili (compresi gli eventuali parcheggi pubblici) saranno sistemate con pavimentazioni permeabili con manto finale in pietrisco; sono escluse pavimentazioni diverse o manti in cemento o asfalto (o simili).

37.5 Gli interventi sono ammessi subordinatamente all'approvazione di apposito progetto esteso all'intera area.

37.6 I piccoli spazi attrezzati dovranno essere dislocati in modo da costituire episodi di percorsi unitari.

37.7 La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.

art. 38 Zona F6 per il verde di rispetto dei fossi e ambientale

38.1 Tale zona è destinata alla conservazione del sistema ambientale ed idrogeologico generale.

38.2 Sono consentiti unicamente interventi per il miglioramento della funzionalità del drenaggio dei suoli; è vietata qualunque trasformazione non riguardante questa funzionalità.

art. 39 Zona F7 Spazi per le emergenze

39.1 Tale zona è destinata alla realizzazione o al completamento di attrezzature tecnologiche o logistiche pubbliche ovvero di spazi ed attrezzature per le emergenze.

39.2 In essa sono consentite tutte le funzioni connesse con le attività di servizio specifiche.

art. 40 Zona G1 per la viabilità

40.1 Tale zona è destinata alla realizzazione o al completamento di infrastrutture viarie pubbliche.

40.2 In essa sono consentite tutte le funzioni connesse con le attività di servizi specifiche.

Art. 41 Zona G2 per Rispetto infrastrutturale

41.1 Nella fascia di rispetto stradale, ancorché non graficamente definita sugli elaborati del PRG, è vietata l'edificazione, nel rispetto delle disposizioni legislative in materia. E' invece consentita l'utilizzazione a fini edificatori eventualmente previsti dal piano con localizzazione delle volumetrie edilizie nelle aree immediatamente adiacenti.

41.2 Nelle fasce di rispetto di viabilità che includa piste ciclabili possono essere autorizzate aree di ristoro e di servizio alla mobilità ciclopedonale dotate anche di chioschi rimovibili

aventi SU non superiore a mq 10 e H max di ml 3,50.

art. 42 Zona G3 per Area Cimiteriale e delle strutture mortuarie

42.1 In tale zona, compresa entro una fascia di profondità pari a m. 150 (o diversa, secondo la definizione grafica) dal perimetro del cimitero e delle strutture funerarie connesse, é vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione, con l'eccezione di quanto direttamente connesso al miglioramento dell'uso pubblico delle aree.

42.2 L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto é subordinato alla preventiva autorizzazione da parte dei Carabinieri Forestali competenti.

42.3 Per gli edifici esistenti nell'ambito dell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della LR 70/95 (a, b, c, d, e) in costanza della volumetria esistente e del suo inviluppo.

42.4 Previa acquisizione di titolo abilitativo e subordinatamente alla concessione di suolo pubblico o alla dimostrata disponibilità di suolo privato, è ammessa l'installazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori e di arredo funebre con rispetto dei seguenti limiti, rapporti e modalità costruttive:

- Su max 20 mq
- H max 3,00 m
- Df 2,00m
- materiali: legno, metalli verniciati, rame.

art. 43 Zona G4 per la Distribuzione di carburanti

43.1 La zona comprende le aree destinate alla distribuzione di carburanti al dettaglio in attività alla data di adozione del presente PRG; in essa sono consentiti ampliamenti della SU fino al 30% di quella esistente alla suddetta data, per il rinnovo delle dotazioni e per la realizzazione di nuovi servizi strettamente connessi con la mobilità veicolare, quali lavaggi, autofficine, piccole rivendite di autoaccessori.

43.2 E' ammessa altresì la costruzione di nuove stazioni di servizio dotate di punto di ristoro, in armonia col disposto dell'apposito piano regionale e ad una distanza non inferiore a m. 200 dal perimetro delle zone urbane.

43.3 Per le nuove costruzioni, sono da rispettare comunque le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dalle strade m. 10;
- distanza minima dai confini m. 5;
- altezza max dei fabbricati m. 3,5 (m. 6,5 nel caso di pensiline e coperture delle pompe di erogazione);
- UF max 10%, col limite di mq 200 di SU totale.
- 43.4L'ampliamento degli impianti a ridosso delle strade di grande traffico comporterà la realizzazione di adeguate corsie di accelerazione e di decelerazione, di larghezza non inferiore ai m 3,5 e non superiore ai m 4,5.

art. 44 Zona V1 Aree di interesse storico e archeologico

44.1 Tale zona è destinata alla tutela assoluta ed esclusiva di aree che rivestono un alto interesse archeologico.

44.2 In dette aree è esclusa la possibilità di realizzazione o trasformazione di manufatti, anche temporanei, ad eccezione di quelli eventualmente necessari per ricerche e campagne di scavi o per la migliore regimentazione dei suoli.

44.3 Qualunque intervento di trasformazione del suolo o delle opere esistenti alla data di adozione del presente PRG -anche pubbliche- è subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica; detto parere si intende vincolante e può contenere prescrizioni; ogni titolo abilitativo si intende sospeso fino al rilascio del suddetto

parere; le opere eventualmente autorizzate potranno essere avviate solo alla presenza di un rappresentante della suddetta Soprintendenza, preventivamente avvisata -con anticipo di almeno giorni trenta-, dall'interessato per mezzo di pec/raccomandata a.r.

art. 45 *Recepimento di progetti assentiti*

45.1 Si intendono pienamente recepiti nel presente PRG progetti e programmi costruttivi che alla data di adozione dello stesso abbiano ottenuto formale approvazione ovvero, nel caso di progetti o programmi complessi, siano stati assentiti con deliberazione di Giunta Comunale.

art. 46 *Norma finale, Sicurezza del territorio comunale*

46.1 Si intende pienamente recepito nel presente PRG il Parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 del Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara, rilasciato l'.././2022, con tutte le indicazioni e prescrizioni in esso contenute; detto Parere è pertanto parte delle presenti NTA quale allegato B alle stesse.

ALLEGATO NORMATIVO

Schema di Convenzione per l'attuazione nei settori urbani assoggettati a progetto unitario

Comune di Cappelle sul Tavo

PS/ ..., Zona di Attuazione, Settore,...

Repubblica Italiana

L'anno, il giorno del mese di, in Cappelle sul Tavo, nella Casa Comunale:

Avanti a me dott....., Segretario Capo del Comune di Cappelle sul Tavo (PE), abilitato per legge al rogito degli atti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

- sig., nato a, il, Sindaco del Comune di Cappelle sul Tavo....., il quale interviene alla stipula del presente atto nell'interesse del Comune predetto con c.f.....;

- sig., nato a, il, residente a in via n°, con c.f....., che interviene come delle aree incluse nel Settore di Attuazione/nella Zona di PRG in oggetto.

Detti signori, della cui identità io ufficiale rogante sono certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di constatare con il presente atto quanto appresso:

PREMESSO

- che il sig. ha presentato domanda per il convenzionamento delle aree comprese nel Settore/Zona di Attuazione, in cui dichiara di accettare la previsione di PRG così come vigente, ovvero allegando proposta alternativa, redatta nei modi prescritti;

- che il PPS/.../. è stato sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale/del Consiglio Comunale di Cappelle sul Tavo con esito favorevole il, con verbale n°. ;

- che a completamento del procedimento amministrativo, si deve procedere ora alla traduzione in atto formale degli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detto PPS/.../..., il cui progetto è da intendersi costituito da tutti gli elaborati previsto dallo stesso PRG;

il tutto sottoscritto dall'interessato.

SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

- 1) La premessa costituisce parte integrante e pattizia della presente convenzione e si riconferma che il PPS/.../. è costituito dalla documentazione indicata.
- 2) L'interessato si impegna per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme del vigente PRG e comunque le previsioni del PPS/ / . stesso.
- 3) Con riferimento alla planimetria di PPS/...../... "Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli", le aree interessate saranno frazionate, destinate, per la quota stabilita nel PRG della superficie territoriale, a pubblici servizi e cedute al Comune, secondo quanto di seguito previsto.
- 4) Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria (SF), saranno insediabili con fabbricati come previsto dal PPS/.../....

I progetti rispetteranno le prescrizioni del vigente PRG.

- 5) Il proprietario interessato si impegna a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come elencate nell'art. 4 della L. 847/64, nonché tutte le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie,

secondo il D.M. 1444/68 e l'art. 44 della L. 865/71, tutte appositamente rappresentate nella suddetta tavola del PPS/.../....

6) Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate sulle aree appositamente destinate dagli elaborati grafici del PPS/.../... a cura e spese dei proprietari interessati; i costi relativi potranno essere scorporati dagli oneri dovuti, ai sensi della vigente legge; comprenderanno, oltre all'infrastruttura viaria e gli arredi relativi, anche gli impianti di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto e della rete fognante, nonché la piantumazione delle apposite aree. Le strade interne, non pubbliche, saranno realizzate dall'interessato, così come la sistemazione dei piazzali e dei manti erbosi nonché come ogni altra opera di finitura prevista. Sulle parti della superficie fondiaria non edificate il Comune (SF) avrà comunque la servitù per il passaggio e l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottoterra per l'istallazione e l'attraversamento di pubblici servizi in rete o in condotta. Gli accessi ai singoli lotti dovranno essere sistemati convenientemente con la realizzazione di ogni particolare. Le condotte di fognatura degli edifici, uniche per le acque bianche e non, si immetteranno nelle condotte principali, previo trattamento in fosse biologico-settiche di dimensione adeguata al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e di frequentazione pubblica. Il condotto principale sarà allacciato al collettore comunale.

Ottenuti i formali titoli abilitativi, il proprietario interessato:

- procederà all'individuazione, al picchettamento ed alla determinazione delle quote e dei livelli, con la partecipazione del Tecnico Comunale e con redazione di regolare verbale da parte di quest'ultimo;
- procederà ai lavori di allaccio e di progressiva realizzazione dei progetti in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti, prima del loro uso, tutti i relativi servizi privati previsti;
- procederà alla cessione formale in favore del Comune di tutte le aree destinate a pubblici servizi, a richiesta dello stesso Comune e comunque non oltre anni due dalla stipula della presente convenzione.

7) Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria il proprietario interessato si impegna, oltre che a cedere al Comune le aree già descritte, a corrispondere la quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77 e succ. modd e integ., stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali.

8) Previa autorizzazione del Comune, il proprietario interessato si impegna, nel caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, a trasferire a carico degli aventi causa, con apposita clausola, tutti gli obblighi derivanti dai patti qui convenuti, mediante atti da trascrivere; lo stesso, in ogni caso, resterà solidamente obbligato verso il Comune, insieme agli aventi causa, per l'adempimento degli obblighi assunti.

9) L'Amministrazione si riserva di derogare dai patti assunti, ove motivi particolari e comprovati di interesse pubblico lo esigano, così come si riserva, a suo insindacabile giudizio, al sopraggiungere di nuovi strumenti urbanistici, di consentire varianti al PPS/PdL/....

10) Le parti autorizzano la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a trascrivere il presente atto con esonero di sua responsabilità.

13) Tutte le spese inerenti la presente convenzione (comprese quelle notarili, di registrazione, di trascrizione) saranno a carico del proprietario interessato.

14) E' fatta salva ogni altra disposizione delle NTA del PRG.

Il presente atto si compone di n° fogli dattiloscritti e, fin qui, del

Cappelle sul Tavo,

Il Sindaco

Il proprietario interessato

L'Ufficiale Rogante