

SOMMARIO

TITOLO I - GENERALITA'	4
CAPO I - APPLICAZIONE ED EFFICACIA	4
Art. 1 - <i>Ambito di applicazione</i>	4
Art. 2 - <i>Efficacia</i>	4
CAPO II - STATO DEL TERRITORIO E VALIDITA' DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	5
Art. 3 - <i>Stato fisico e giuridico del Territorio Comunale</i>	5
Art. 4 - <i>Inserimento nel Piano delle Prescrizioni di altri Strumenti Urbanistici</i>	6
Art. 5 - <i>Validità del Piano Regolatore Esecutivo</i>	6
TITOLO II – PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE	7
CAPO I - IDENTIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	7
Art. 6 - <i>Ordinaria Manutenzione</i>	7
Art. 7 - <i>Straordinaria Manutenzione</i>	7
Art. 8 - <i>Restauro Conservativo</i>	7
Art. 9 - <i>Risanamento igienico ed edilizio</i>	7
Art. 10 - <i>Ristrutturazione Edilizia</i>	8
Art. 11 - <i>Demolizione</i>	8
Art. 12 - <i>Ristrutturazione Urbanistica</i>	8
CAPO II - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	8
Art. 13 - <i>Parametri Urbanistici. Definizioni ed Effetti</i>	8
Art. 14 - <i>Applicazione dei Parametri Urbanistici</i>	9
Art. 15 - <i>Parametri Edilizi. Definizioni ed Effetti</i>	10
Art. 16 - <i>Volume e Superficie Edificabile</i>	11
Art. 17 - <i>Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione</i>	11
Art. 18 - <i>Volumi in Aggetto</i>	11
Art. 19 - <i>Zona di Recupero</i>	12
Art. 20 - <i>Aree di Progetto Coordinato (APC): definizione</i>	12
CAPO III - DETERMINAZIONE DI DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI	12
Art. 21 - <i>Distanze</i>	12
Art. 22 - <i>Distanze tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate</i>	13
Art. 23 - <i>Altezze degli Edifici</i>	13
Art. 24 - <i>Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica</i>	14
Art. 25 - <i>Strade</i>	14
TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA	15
CAPO I - CARATTERI GENERALI DEL P.R.E.	15
Art. 26 - <i>Elaborati di Piano</i>	15
Art. 27 - <i>Caratteri del Territorio Comunale</i>	17
Art. 28 - <i>Struttura e Conformazione degli Insediamenti</i>	17
Art. 29 - <i>Identificazione degli Interventi</i>	17
Art. 30 - <i>Destinazioni d'Uso degli Edifici</i>	18
Art. 31 - <i>Recepimento di Piani Attuativi approvati e non ancora eseguiti</i>	19
CAPO II - ATTUAZIONE DEL PRE	19
Art. 32 - <i>Modalità di Attuazione</i>	19
Art. 33 - <i>Programma d'intervento triennale</i>	19
Art. 34 - <i>Interventi su aree comprese nel P.R.P. - Piano Regionale Paesistico</i>	20
Art. 35 - <i>Interventi su Aree a Rischio Geologico</i>	21
CAPO III - PREVISIONI DEL P.R.E.	23
Art. 36 - <i>Disciplina degli Interventi all'Interno della Struttura Urbana Esistente</i>	23
Art. 37 - <i>B1: Struttura Urbana Residenziale Centrale</i>	23
Art. 38 - <i>B2: Struttura Urbana Residenziale per Nuclei Sparsi Consolidati</i>	24
Art. 39 - <i>B3: Struttura Urbana Residenziale a Bassa Densità Fondiaria</i>	24
Art. 40 - <i>Piano di Recupero</i>	25

Art. 41 - Insediamenti Produttivi Esistenti	25
Art. 42 - Insediamenti Produttivi Esistenti da Riqualificare (Q)	26
Art. 43 - Insediamenti Industriali di Completamento	26
Art. 44 - Impianti Industriali Speciali consolidati	27
Art. 45 - Zone Artigianali Esistenti	27
Art. 46 - Comparti Industriali / Artigianali	27
Art. 47 - Comparto Artigianale Giochi Pirici	29
Art. 48 - Insediamenti Misti Industriali / Commerciali consolidati	29
Art. 49 - Insediamenti Commerciali	30
Art. 50 - Attrezzature Commerciali, Direzionali e di Servizio Esistenti	30
Art. 51 - Insediamenti Turistico / Alberghieri Esistenti	31
Art. 52 - Territorio Agricolo	31
Art. 53 - Utilizzazione Edificatoria dei Suoli Agricoli a Fini Residenziali	32
Art. 54 - Manufatti Connessi alla Conduzione del Fondo	33
Art. 55 - Impianti Produttivi nei Suoli Agricoli	33
Art. 56 - Disciplina degli Interventi in Zone di Trasformazione: Aree di Progetto Coordinato (APC)	34
Art. 57 - Attrezzature Socio / Sanitarie	34
Art. 58 - Attrezzature e Servizi pubblici	35
Art. 59 - Impianti e Servizi Tecnologici	35
Art. 60 - Verde Pubblico, (B) Oasi Biologica, (Q) Da Riqualificare	35
Art. 61 - Attrezzature Sportive, (T) Tiro a volo	36
Art. 62 - Spazi di Sosta e Parcheggio	36
Art. 63 - Viabilità	37
Art. 64 - Edifici d'Interesse Storico ed Ambientale	37
Art. 65 - Aree di Interesse Archeologico	38
Art. 66 - Zone di Tutela Ambientale	38
Art. 67 - Aree Boscate e di Alto Valore Ambientale	38
Art. 68 - Fascia di Rispetto Cimiteriale	38
Art. 69 - Disciplina delle Aree Libere	39
Art. 70 - Indirizzi ed Incentivi per Interventi di Edilizia Bioecologica	39
Art. 71 - Agriturismo	40
Art. 72 - Fasce di Rispetto Stradale	41
CAPO IV – AREE DI PROGETTO COORDINATO	41
Art. 73 - Disposizioni Generali	41
Art. 73.1 - Area di Progetto Coordinato n° 1	45
Art. 73.2 - Area di Progetto Coordinato n° 2	46
Art. 73.3 - Area di Progetto Coordinato n° 3	47
Art. 73.4 - Area di Progetto Coordinato n° 4	48
Art. 73.5 - Area di Progetto Coordinato n° 5	49
Art. 73.6 - Area di Progetto Coordinato n° 6	50
Art. 73.7 - Area di Progetto Coordinato n° 7	51
Art. 73.8 - Area di Progetto Coordinato n° 8	52
Art. 73.9 - Area di Progetto Coordinato n° 9	53
Art. 73.10 - Area di Progetto Coordinato n° 10	54
Art. 73.11 - Area di Progetto Coordinato n° 11	55
Art. 73.12 - Area di Progetto Coordinato n° 12	56
Art. 73.13 - Area di Progetto Coordinato n° 13	57
Art. 73.14 - Area di Progetto Coordinato n° 14	58
Art. 73.15 - Area di Progetto Coordinato n° 15	59
Art. 73.16 - Area di Progetto Coordinato n° 16	60
Art. 73.17 - Area di Progetto Coordinato n° 17	61
Art. 73.18 - Area di Progetto Coordinato n° 18	62
Art. 73.19 - Area di Progetto Coordinato n° 19	63
Art. 73.20 - Area di Progetto Coordinato n° 20	64
Art. 73.21 - Area di Progetto Coordinato n° 21	65
Art. 73.22 - Area di Progetto Coordinato n° 22	66

Art. 73.23 - Area di Progetto Coordinato n° 23.....	67
Art. 73.24 - Area di Progetto Coordinato n° 24.....	68
Art. 73.25 - Area di Progetto Coordinato n° 25.....	69
Art. 73.26 - Area di Progetto Coordinato n° 26.....	70
Art. 73.27 - Area di Progetto Coordinato n° 27.....	71
Art. 73.28 - Area di Progetto Coordinato n° 28.....	72
Art. 73.29 - Area di Progetto Coordinato n° 29.....	73
Art. 73.30 - Area di Progetto Coordinato n° 30.....	74
Art. 73.31 - Area di Progetto Coordinato n° 31.....	75
Art. 73.32 - Area di Progetto Coordinato n° 32.....	76
Art. 73.33 - Area di Progetto Coordinato n° 33.....	77
Art. 73.34 - Area di Progetto Coordinato n° 34.....	78
Art. 73.35 - Area di Progetto Coordinato n° 35.....	79
Art. 73.36 - Area di Progetto Coordinato n° 36.....	80
Art. 73.37 - Area di Progetto Coordinato n° 37.....	81
Art. 73.38 - Area di Progetto Coordinato n° 38a.....	82
Art. 73.38 - Area di Progetto Coordinato n° 38b.....	83
Art. 73.39 - Area di Progetto Coordinato n° 39.....	84
Art. 73.40 - Area di Progetto Coordinato n° 40.....	85
Art. 73.41 - Area di Progetto Coordinato n° 41.....	86
Art. 73.42 - Area di Progetto Coordinato n° 42.....	87
Art. 73.43 - Area di Progetto Coordinato n° 43.....	88
Art. 73.44 - Area di Progetto Coordinato n° 44.....	89
Art. 73.45 - Area di Progetto Coordinato n° 45.....	90
Art. 73.46 - Area di Progetto Coordinato n° 46.....	91
Art. 73.47 - Area di Progetto Coordinato n° 47.....	92
Art. 73.48 - Area di Progetto Coordinato n° 48.....	93
Art. 73.49 - Area di Progetto Coordinato n° 49.....	94
Art. 73.50 - Area di Progetto Coordinato n° 50.....	95
Art. 73.51 - Area di Progetto Coordinato n° 51.....	96
Art. 73.52 - Area di Progetto Coordinato n° 52.....	97
Art. 73.53 - Area di Progetto Coordinato n° 53.....	98
Art. 73.54 - Area di Progetto Coordinato n° 54.....	99
Art. 73.55 - Area di Progetto Coordinato n° 55.....	100
Art. 73.27 - Area di Progetto Coordinato n° 56.....	101
ALLEGATO "A".....	102

TITOLO I - GENERALITA'

Capo I - APPLICAZIONE ED EFFICACIA

Art. 1 - Ambito di applicazione

- 1) Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi
- 2) fabbricati, la sostituzione edilizia, il restauro ed il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso la realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio comunale di Colonnella.
- 3) La Normativa Tecnica del Piano Regolatore Esecutivo ha i contenuti di cui all'Art. 17 della L.R. 12.04.1983 N°18, e viene integrata, per le parti non in contrasto dalle norme del Regolamento locale d'Igiene e dal Piano Commerciale di Adeguamento e sviluppo qualora esistenti. Le norme e gli elaborati grafici del Piano Regolatore Esecutivo prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare comunale
- 4) Il Piano Regolatore Esecutivo è costituito dagli elaborati indicati al Titolo III- Disciplina Urbanistica, art. 28 della presente Normativa Tecnica e si applica all'intero territorio comunale.
- 5) Le presenti disposizioni si applicano:
 - a) alla realizzazione di nuove costruzioni;
 - b) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - c) all'attuazione diretta, a mezzo del permesso di costruire e/o di autorizzazione, delle previsioni di Piano;
 - 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 ed alla conduzione dei fondi rustici.
- 6) Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposito permesso di costruire od autorizzazione al Responsabile del Servizio ed alle altre autorità competenti, a termini di legge, ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi della Legge 28.01.1977 n°10 e della relativa legislazione regionale in materia.
- 7) Per quanto non specificato nella presente Normativa si applica la vigente legislazione statale e regionale e, segnatamente:
 - f) la Legge 17 agosto 1942, n°1150 e s.m.i.;
 - g) la Legge 28.01.1977, n°10 e s.m.i.;
 - h) la Legge 05 agosto 1978, n°457;
 - i) la Legge Regionale 12 aprile 1983, n°18 e s.m.i.;
 - j) la Legge 28 febbraio 1985, n°47;
 - k) la legislazione regionale in materia di territorio ambiente, edilizia residenziale;
 - l) la legislazione antisismica per le zone di consolidamento;
 - m) la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
 - n) la legislazione sanitaria d'igiene edilizia ed ambientale,
 - o) la legislazione antinquinamento;
 - p) la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici;
 - q) la Legge Regionale 13 luglio 1989, n°52;
 - r) la Legge Regionale 24 aprile 1990, n°47;
 - s) la Legge Regionale 27 aprile 1995, n°70.

Art. 2 - Efficacia

- 1) La Normativa Tecnica è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale come atto costitutivo ed integrante del Consiglio Comunale come atto costitutivo ed integrante del Piano Regolatore ed è soggetta, come tale, alle procedure formative della L.R. 12 aprile 1983 n°18.

- 2) La Variante al vigente PRE e la connessa Normativa Tecnica entrano in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A. Dell'avvenuta approvazione è data notizia, a cura del Sindaco, con atto notificato nelle forme di legge, ai proprietari da espropriare compresi nel Piano, entro 30 giorni dall'approvazione stessa.
- 3) Ai sensi dell'Art. 57 della L.r. 12 aprile 1983 n°18 e della L. 03 novembre 1952 n°1902, dalla data di prima adozione della Variante al PRE e fino alla sua entrata in vigore, il Responsabile del Servizio deve sospendere ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire, autorizzazione e lottizzazione in contrasto con le disposizioni di Piano, nonché rispettare le limitazioni previste dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.
- 4) Gli immobili che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con la disciplina Urbanistico-Edilizia e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme di Piano.
- 5) Ai sensi e nei limiti dell'art. 15 della L.R. 12 aprile 1983 n°18 le previsioni e prescrizioni del PRE sono immediatamente efficaci dalla data di trasmissione dello strumento urbanistico, che decorre dalla certificazione di completezza degli atti e regolarità procedimentale da parte degli Organi preposti, ai sensi del 2° comma dell'art. 31 della L.R. n°18/1983
- 6) La destinazione a scopi edilizi, di immobili o aree, previste nel PRE non conferisce di per sé titolo di edificabilità ove manchino, in tutto od in parte, le opere di urbanizzazione primaria, ameno che il Comune o i richiedenti si impegnino con apposito atto, secondo le disposizioni di legge, la disciplina, le indicazioni e prescrizioni particolari di Piano, a realizzarle a propria cura e spese.
- 7) Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni della presente Normativa dovranno adeguarsi in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interverrà secondo le leggi in vigore.

Capo II - STATO DEL TERRITORIO E VALIDITA' DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Art. 3 - Stato fisico e giuridico del Territorio Comunale

- 1) Gli elaborati del Piano Regolatore, sulla base della documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, identificano gli edifici esistenti, le aree impegnate da licenze, concessioni, permessi di costruire od altro non ancora eseguite e le opere di urbanizzazione esistenti e di progetto, oltre ai Piani Attuativi del Prevedente PRE, approvati e non ancora attuati che, nell'insieme, configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.
- 2) Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche destinazioni d'uso.
- 3) Eventuali omissioni di rappresentazione o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale nel Piano non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.
- 4) L'inclusione nella cartografia di Piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità da norme vigenti, e di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico. Tali edifici restano sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.
- 5) Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o dai documenti ufficiali del Comune ovvero siano desumibili da norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono restare asservite nella misura corrispondente ai rapporti planovolumetrici di PRE. Tali aree, se edificabili, possono essere utilizzate nuovamente a fini edilizi solo dopo aver detratto la superficie asservita ai volumi esistenti, determinata sulla base dei nuovi indici e parametri di Piano.
- 6) Ai fini del rilascio dei permessi di costruire in applicazione del comma precedente, il richiedente deve produrre certificato storico ventennale per attestare i trasferimenti dell'immobile interessato, nonché degli atti che documentino l'eventuale utilizzazione delle proprietà a scopi edilizi.
- 7) La destinazione d'uso di ogni area ed edificio, con relativi ambienti, deve risultare specificatamente indicata sugli elaborati progettuali a corredo delle istanze di autorizzazione e permesso di costruire.
- 8) L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla richiesta, la destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa: le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le modalità d'intervento eventualmente previste nel programma di attuazione. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

- 9) Le modifiche di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite dal Piano per ogni tipologia d'intervento urbanistico ed edilizio sono soggette a specifica richiesta all'Amministrazione Comunale che le autorizza a termini di legge e nel rispetto della disciplina di Piano.
- 10) All'interno dei centri e nuclei urbani e degli abitati sono tassativamente escluse le attività che provochino rumori molesti, esalazioni nocive, odori sgradevoli, effluenti liquidi e solidi inquinanti.
- 11) Su tutto il territorio comunale, a norma della vigente legislatura in materia, è fatto obbligo di neutralizzare le fonti di inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera, previa individuazione dettagliata delle stesse da parte delle autorità competenti e su iniziativa comunale, sulla base delle indicazioni del Piano Regolatore.
- 12) Le alberature protette ai sensi di legge, esistenti alla data di adozione del Piano, devono essere salvaguardate e conservate.

Art. 4 - Inserimento nel Piano delle Prescrizioni di altri Strumenti Urbanistici

- 1) Le previsioni del Piano Regolatore sono integrate, a tutti gli effetti, dai vincoli e limitazioni d'uso del suolo e dalle prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi.
- 2) Per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico relativamente alle aree individuate come scarpate morfologiche; le stesse dovranno considerarsi al loro intorno zone ad inedificabilità assoluta fintanto che l'Amministrazione Comunale non provveda ad esattamente identificarle così come previsto dall'Art. 20 delle NTA del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico."
- 3) Il Comune è tenuto ad aggiornare gli elaborati di Piano allo stato di fatto effettivo del territorio comunale, con l'inserimento nella cartografia dei progetti edilizi e dei progetti di opere pubbliche autorizzati, anche mediante la redazione della mappa degli asservimenti ai sensi dell'art.61 della L.R. n°18/1983.

Art. 5 - Validità del Piano Regolatore Esecutivo

- 1) Ai sensi dell'art.12 della L.R. n°18/1983, IL Piano ha validità decennale.
- 2) Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il PRE può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva.
- 3) La revisione di cui al comma precedente, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge mediante ripubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.
- 4) Le prescrizioni ed i vincoli del PRE hanno efficacia, nei limiti di legge, nei confronti dei privati e delle amministrazioni ed enti pubblici.
- 5) Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del PRE, in caso di mancata corrispondenza tra norme scritte ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a scala diversa, prevale quello a scala con minor denominatore.

TITOLO II – PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

Capo I - IDENTIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 6 - Ordinaria Manutenzione

- 1) Riguarda la riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art. 7 - Straordinaria Manutenzione

- 1) Riguarda la tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti interni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali-architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori o inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione e riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici, rifacimento degli elementi architettonici esterni – inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.
- 2) E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne, della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e della pendenza delle coperture.
- 3) L' amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

Art. 8 - Restauro Conservativo

- 1) Riguarda il consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture – grande e piccola armatura – con quote e materiali identici a quelli originali, demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

Art. 9 - Risanamento igienico ed edilizio

- 1) Riguarda i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.
- 2) Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.
- 3) Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

Art. 10 - Ristrutturazione Edilizia

- 1) Riguarda gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi:
 - t) Aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
 - u) Aumenti della superficie e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali.
 - v) La demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

Art. 11 - Demolizione

- 1) Si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Art. 12 - Ristrutturazione Urbanistica

- 1) Riguarda gli interventi sul patrimonio urbanistico rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2) E', comunque, fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

Capo II - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 13 - Parametri Urbanistici. Definizioni ed Effetti

- 1) L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri:
 - **Superficie territoriale (St)**
è rappresentata dall'area complessiva, formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) con la superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) e secondaria (Sus). Si esprime in metri quadrati
 - **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**
attiene al rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).
Si esprime in mc./mq..
 - **Superficie fondiaria (Sf)**
è la superficie circoscritta dai confini di proprietà, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione (che non può essere inferiore al minimo Se stabilito dal Piano), che risulta dalla superficie territoriale (St) deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) e secondaria (Sus).
Si esprime in metri quadrati.
 - **Superficie edificabile (Se)**
è la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso, con le esclusioni di cui al successivo Art. 16; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta di rifiuti solidi, ecc.).
Si esprime in metri quadrati.
 - **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)**
è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade locali interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale, a spazi di sosta e distribuzione del traffico, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari, non classificabili

come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3, D.M. 02. 04. 1968, n° 1444. Si esprime in metri quadrati.

- **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)**
è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. del D.M. 02. 04. 1968, n° 1444 e comprende gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3, D.M. 02. 04. 1968, n° 1444.
Si esprime in metri quadrati.
- **Densità edilizia territoriale (De)**
esprime il rapporto tra gli abitanti insediabili (desunti sulla base del parametro di 50 mq. di superficie utile per abitante) e la superficie territoriale.
- **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**
esprime il volume massimo lordo (vuoto per pieno) costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
Si esprime in mc./mq.
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
esprime la massima superficie edificabile (Se) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
Si esprime in mq./mq.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**
esprime la massima superficie edificabile (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
Si esprime in mq./mq.
- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
esprime la massima superficie edificabile (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
Si esprime in mq./mq.
- **Altezza massima degli edifici (H)**
esprime l'altezza massima edificabile in ml.
- **Numero dei piani fuori terra (P)**
Esprime il numero massimo dei piani fuori terra edificabili.
- **Distacco minimo dal ciglio stradale (Ds)**
esprime il distacco minimo dal ciglio stradale da rispettare nell'edificazione, in ml.
- **Distacco minimo dal confine (Dc)**
esprime il distacco minimo dal confine del lotto di proprietà da rispettare nell'edificazione, in ml. Fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, gli aggetti dei balconi aperti e delle logge non possono superare 1/3 del distacco minimo dai confini di proprietà (Dc).
- **Distacco minimo tra fabbricati (Df)**
esprime il distacco minimo tra le fronti prospicienti degli edifici da rispettare nell'edificazione, in ml.
- **Superficie minima di intervento (Sm)**
Definisce per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per ciascun A.P.C., d'iniziativa pubblica, privata o mista da attuare in modo unitario. Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

Art. 14 - Applicazione dei Parametri Urbanistici

- 1) Gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut) si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio, anche a mezzo di A.P.C. o di piani attuativi, ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativi globale del Piano.
- 2) Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nei casi di intervento edilizio diretto o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici generali, di dettaglio o attuativi.
- 3) In quest'ultimo caso il volume e la superficie edificabile complessiva (Se), derivanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf) alla superficie dei lotti, non dovrà essere comunque superiore al volume e alla

superficie edificabile complessiva (Se) risultanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut) alla superficie territoriale d'intervento.

Art. 15 - Parametri Edilizi. Definizioni ed Effetti

1) Per l'applicazione della Presente Normativa Tecnica di Attuazione ci si avvale dei seguenti parametri:

- **Area occupata (Ao)**
è la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. Risulta dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).
Si esprime in mq.
- **Indice di utilizzazione del suolo (Us)**
esprime il rapporto tra l'area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o, comunque, impegnata a fini planovolumetrici per la costruzione stessa. $Us = Ao / Sf$.
- **Superficie d'inviluppo (Si)**
è la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai fili fissi). Serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di Piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.
- **Area insediabile (Ai)**
corrisponde all'area d'inviluppo ampliata, nel suo perimetro, per una larghezza di mt. 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di Piano. Consente la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.
- **Superficie utile abitabile (Sua)**
equivale alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessori relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 3 della L. n° 10/1977 e della disciplina regionale di applicazione.
Si esprime in mq.
- **Superficie utile di servizi e accessori (Susa)**
nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestra.
Si esprime in mq
Sono considerati servizi e accessori:
 - Cantine, soffitte, locali motore e ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali strettamente a servizio delle residenze;
 - Autorimesse singole o collettive;
 - Androni d'ingresso e porticati liberi;
 - Logge e balconi.
- **Altezza del fabbricato (H)**
Esprime la media delle altezze delle varie fronti dell'edificio.
Si esprime in ml..
- **Volume del fabbricato (V)**
è il volume calcolato moltiplicando la superficie edificabile (Se) per l'altezza lorda dei relativi piani dell'edificio, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.
Si esprime in mc..

- **Superficie coperta (Sc)**
è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali degli edifici, escluse le parti aggettanti aperte, come balconi, pensiline, sporti di gronda, aggetti e simili.
Si esprime in mq..
- **Rapporto massimo di copertura (Q)**
rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
Si esprime in percentuale.

Art. 16 - Volume e Superficie Edificabile

- 1) Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni dell'edificato sulla base degli strumenti urbanistici, 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) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:
$$Uf (\text{indice di utilizzazione fondiaria}) = Se (\text{mq di superficie edificabile}) / Sf (\text{mq di superficie del lotto})$$
- 2) Nel caso in cui il PRE determini soltanto il volume massimo edificabile (v.p.p.), la superficie edificabile (Se) si ricava in complesso dividendo il volume massimo per 3,20, applicando la seguente formula:
$$Se (\text{superficie edificabile}) = V \text{ max. (volume massimo)} / 3,20$$
- 3) Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se):
 - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi e porticati a piano terra, questi ultimi (porticati) entro i limiti di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao) e le scale interne ai fabbricati fino ad un massimo di mq. 18 per ogni piano;
 - i locali a piano terra, purché di altezza non superiore a mt. 2,40 o, in alternativa, quelli interrati anche se parzialmente (purché l'altezza media fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia non superiore a mt. 2,40) e a condizione che siano destinati (come pertinenze) a ripostigli, cantine, garages e simili, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale e/o a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.).
 - i sottotetti non utilizzabili secondo la presente normativa.

Art. 17 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione

- 1) Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti, il permesso di costruire è subordinato al rilievo ed 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.
- 2) Il Tecnico Comunale è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.
- 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 di quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.
- 4) E' consentito il mantenimento dei locali accessori, conformemente alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Art. 18 - Volumi in Aggetto

- 1) Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.
- 2) I bow-windows sono vietati verso i confini interni se a distanza inferiori ai minimi prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planovolumetriche di dettaglio del PRE.

Art. 19 - Zona di Recupero

- 1) E' una zona urbana dove le condizioni di degrado del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente impongono interventi idonei a conservare, risanare, ricostruire ed utilizzare al meglio il patrimonio stesso.

Art. 20 - Aree di Progetto Coordinato (APC): definizione

- 1) Si intende una porzione di territorio per la quale e' previsto un intervento di trasformazione normato nelle linee generali attraverso un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi. Per tali aree sono stati elaborati degli appositi progetti.

Capo III - DETERMINAZIONE DI DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

Art. 21 - Distanze

- 1) Per ogni zona il PRE indica i distacchi minimi, dal ciglio stradale, dai confini e tra fabbricati, da osservare di norma nelle nuove edificazioni e negli interventi di qualsiasi tipo sugli edifici esistenti.
- 2) E' consentito derogare al rispetto dei suddetti distacchi minimi ai sensi delle procedure previste dall'art. 64 della L.R. n°18/1983, o anche nei casi specificamente previsti dal PRE.
- 3) Nella realizzazione dei complessi edilizi su aree di nuovo impianto, qualora tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione delle strade a fondo cieco, la distanza tra i fabbricati deve essere pari alla larghezza della sede stradale incrementata di:
 - Mt. 5,00 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a mt. 10,00 (strada + marciapiedi) ;
 - Mt. 7,50 per lato, in caso di strade con larghezza compresa fra 10,00 e 15,00 mt.;
 - Mt. 10,00 per lato, in caso di strade con larghezza superiore a mt. 15,00.
- 4) Qualora le distanze, come definite al comma precedente, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più elevato, il distacco dal ciglio stradale va aumentato sino ad ottenere una distanza tra gli edifici almeno pari all'altezza del fabbricato più alto.
- 5) Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati il PRE può stabilire in considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici, allineamenti sul fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purché non si procuri intralcio o difficoltà alla circolazione veicolare e siano rispettati distacchi tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non inferiori a mt. 10,00.
- 6) E' ammessa una distanza dai confini urbanistici di aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici fino ad un minimo di mt. 3,00 purché espressamente prevista dal PRE.
- 7) Qualora le norme del PRE lo prevedano, è anche ammissibile la costruzione a distanze inferiori a mt. 3,00 o sul confine di proprietà, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate e secondo le seguenti modalità:
 - in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio a muro della proprietà confinante (art. 877 C.C.);
 - con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati ed esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 del C.C.);
 - con semplice innesto nel muro confinante previo pagamento dell'indennità di cui all'art 876 del C.C.;
 - tramite accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;
 - confine stessa proprietà.
- 8) Nel computo della distanza agli effetti della verifica dei distacchi minimi, i bow-windows, gli aggetti tamponati, le scale chiuse ed ogni altro tipo di sporgenza sono da considerarsi a tutti gli effetti come elementi del fabbricato; pertanto i distacchi minimi sono da misurarsi a partire dalla proiezione sul terreno dei suddetti aggetti
- 9) Nel computo della distanza agli effetti della verifica dei distacchi minimi dal ciglio stradale, le fasce di rispetto di cui al D.I. n°1404/1968 possono essere utilmente considerate.

- 10) Nel caso di fronti non parallele alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini.

Art. 22 - Distanze tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate

- 1) La distanza minima tra pareti finestrate di edifici prospicienti è fissata in mt. 10,00.
- 2) Per edifici di altezza superiore a mt. 10,00 la distanza deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto;
- 3) Negli edifici con pareti parzialmente fronteggiate agli estremi, le parti di pareti non finestrate possono trovarsi a distanza inferiore a mt. 10,00.
- 4) Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte di facciata che non si proietta sull'edificio confinante
- 5) Va precisato che le sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti sono equiparate a "nuova costruzione" per cui si applicano le regole in tema di distanze dagli edifici dettate dal D. M.1444/68, pertanto sia in tema di sopraelevazioni che, soprattutto, in tema di ampliamenti di edifici esistenti la distanza dal confine va portata a m. 5,00 per gli edifici con altezza fino a m. 10,00 e la distanza dai fabbricati con pareti finestrate va portata minimo a m.10,00 o superiore se l'edificio ha altezza maggiore.

Art. 23 - Altezze degli Edifici

- 1) Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del PRE.
- 2) Eventuali deroghe per edifici pubblici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art. 64 della L.R. n°18/1983.
- 3) Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella superficie edificabile.
- 4) Non sono considerati ai fini dell'altezza i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, vani motore degli ascensori, impianti tecnologici a servizio dell'edificio, oltre alle eventuali intercapedini nel caso di solai con camera d'aria.
- 5) Le altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta. La quota d'imposta del piano terra del fabbricato dovrà in ogni caso essere quella prioritariamente definita nel permesso di costruire e riferita ad uno o più caposaldi certi.
- 6) Per gli edifici con copertura piana o a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza.
- 7) I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a mt. 1,20.
- 8) Per gli edifici con copertura a tetto le altezze si misurano:
 - a) in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui:
 - la traccia della linea d'imposta del tetto è a quota inferiore all'estradosso stesso;
 - le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 35%;
 - l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre ml. 3,00 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
 - b) in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) nel caso in cui:
 - l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
 - la pendenza delle falde sia inferiore al 35%;
 - la distanza fra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi ml. 3,00;
 - c) in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa dall'imposta del tetto al colmo) nel caso in cui l'intradosso del colmo di copertura sia posto altre mt. 3,00 dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e/o la pendenza della falda sia superiore al 35%.
- 9) Per gli edifici sui terreni in pendio, l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano orizzontale ideale passante per il punto medio della linea congiungente i punti di intersezione delle fronti con il terreno.
- 10) L'altezza della più alta delle fronti non può comunque superare l'altezza massima consentita per più di mt. 2,00, se non nel caso di edifici sviluppati a gradoni e purché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

- 11) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio (acclività superiore al 5%) non può sviluppare un volume e una superficie edificabile fuori terra maggiori di quelli realizzabili qualora lo stesso terreno fosse pianeggiante e, comunque, non può eccedere il numero di piani consentiti.

Art. 24 - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica

- 1) Il distacco minimo dai confini urbanistici è fissato in mt. 5,00; tuttavia, nell'ipotesi di aree edificabili confinanti con zone agricole appartenenti alla stessa proprietà, è ammissibile la costruzione sul confine urbanistico, purché vengano rispettati i restanti parametri, relativi alle distanze, alle altezze ed alle densità edilizie massime ammissibili.

Art. 25 - Strade

- 1) Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono predeterminate nelle tavole di PRE.
- 2) Nelle aree a destinazione residenziale non possono prevedersi strade interne, cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare, di larghezza complessiva – carreggiata e banchine laterali- inferiore a mt. 6,00 e riducibile a mt. 5,00 nel caso di strade ad unica corsia di marcia.
- 3) Nelle aree a destinazione industriale non possono prevedersi strade di larghezza complessiva – carreggiata e banchine laterali- inferiore a mt. 10,50. Tale larghezza è riducibile a mt. 8,50 nel caso di strade ad unica direzione di marcia.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA

Capo I - CARATTERI GENERALI DEL P.R.E.

Art. 26 - Elaborati di Piano

1) Il Piano Regolatore Esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

I ANALISI TERRITORIALE

- Tav 1.1d Territorio Comunale - Confini Amministrativi - Infrastrutture (Scala 1:25'000)
- Tav 1.2d Carta Acclività (Scala 1:10'000)
- Tav 1.3d Carta Geologica - Geomorfologica (Scala 1:10'000)
- Tav 1.4d Carta della Fattibilità Geologica all'uso del Territorio (Scala 1:10'000)
- Tav 1.5d Analisi delle Componenti del Paesaggio agrario (Scala 1:5'000)

II VINCOLI OPERANTI SUL TERRITORIO

- Tav 2.1d Piano Regionale Paesistico - Trasposizione Vincoli (Scala 1:10'000)
- Tav 2.2d Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - Trasposizione Aree a Rischio (Scala 1:10'000)
- Tav 2.2.1d Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - Trasposizione Aree a Rischio e Sovrapposizione Aree di Progetto Coordinato (Scala 1:10'000)
- Tav 2.3d Piano Territoriale Provinciale - Trasposizione del P.T.P. Vigente (Scala 1:10'000)
- Tav 2.4d Piano Territoriale Provinciale - Adeguamento al P.T.P. Vigente (Scala 1:10'000)

III ANALISI DI PIANO

- Tav 3.1d P.R.E. Vigente (Scala 1:5'000)
- Tav 3.2d Servizi Comunali e di Interesse Generale (Scala 1:5'000)
- Tav 3.3d Infrastrutture per la Mobilità (Scala 1:5'000)
- Tav 3.4d Urbanizzazioni a Rete (Scala 1:5'000)
- Tav 3.5d Analisi degli Insediamenti (Scala 1:5'000)

IV PROGETTO DI PIANO

- Tav 4.1d Territorio Comunale (Scala 1:5'000)
- Tav 4.2d S. Giovanni (Scala 1:2'000)
- Tav 4.3d Vallecupa (Scala 1:2'000)
- Tav 4.4d Centro Capoluogo (Scala 1:2'000)

V AREE DI PROGETTO COORDINATO

- Tav 5.1d Area di Progetto Coordinato n° 1 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.2d Area di Progetto Coordinato n° 2 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.3d Area di Progetto Coordinato n° 3 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.5d Area di Progetto Coordinato n° 5 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.6d Area di Progetto Coordinato n° 6 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.8d Area di Progetto Coordinato n° 8 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.9d Area di Progetto Coordinato n° 9 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.16d Area di Progetto Coordinato n° 16 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.17d Area di Progetto Coordinato n° 17 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.18d Area di Progetto Coordinato n° 18 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.19d Area di Progetto Coordinato n° 19 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.20d Area di Progetto Coordinato n° 20 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
- Tav 5.21d Area di Progetto Coordinato n° 21 (Scala 1:2'000; 1:1'000)

Tav 5.23d	Area di Progetto Coordinato n° 23 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.24d	Area di Progetto Coordinato n° 24 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.25d	Area di Progetto Coordinato n° 25 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.26d	Area di Progetto Coordinato n° 26 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.29d	Area di Progetto Coordinato n° 29 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.30d	Area di Progetto Coordinato n° 30 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.31d	Area di Progetto Coordinato n° 31 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.32d	Area di Progetto Coordinato n° 32 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.33d	Area di Progetto Coordinato n° 33 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.34d	Area di Progetto Coordinato n° 34 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.35d	Area di Progetto Coordinato n° 35 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.36d	Area di Progetto Coordinato n° 36 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.37d	Area di Progetto Coordinato n° 37 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.38ad	Area di Progetto Coordinato n° 38a (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.38bd	Area di Progetto Coordinato n° 38b (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.39d	Area di Progetto Coordinato n° 39 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.40d	Area di Progetto Coordinato n° 40 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.41d	Area di Progetto Coordinato n° 41 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.42d	Area di Progetto Coordinato n° 42 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.43d	Area di Progetto Coordinato n° 43 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.44d	Area di Progetto Coordinato n° 44 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.45d	Area di Progetto Coordinato n° 45 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.46d	Area di Progetto Coordinato n° 46 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.47d	Area di Progetto Coordinato n° 47 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.49d	Area di Progetto Coordinato n° 49 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.52d	Area di Progetto Coordinato n° 52 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.53d	Area di Progetto Coordinato n° 53 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.54d	Area di Progetto Coordinato n° 54 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.55d	Area di Progetto Coordinato n° 55 (Scala 1:2'000; 1:1'000)
Tav 5.56d	Area di Progetto Coordinato n° 56 (Scala 1:2'000; 1:1'000)

- VI ALLEGATO 1d
Relazione generale tecnica e socio-economica
- VII ALLEGATO 2d
Norme tecniche di attuazione
- VIII ALLEGATO 3d
Schemi di convezione
- IX ANNESSI STRUMENTI GIÀ ADOTTATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:
P.P Centro Storico;

- 2) Gli elaborati di analisi, rappresentativi della situazione fisica, insediativa, economica e giuridica del territorio comunale costituiscono la documentazione di supporto alle scelte di Piano.
- 3) In caso di mancata corrispondenza tra la Normativa Tecnica e gli elaborati grafici prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza tra gli elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.
- 4) Le previsioni di Piano risultano integrate a tutti gli effetti da:
 - a) vincoli, limitazioni d'uso del suolo e prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari ed amministrativi;
 - b) previsioni dei Piani Attuativi approvati, come specificato nel successivo art. 11

Art. 27 - Caratteri del Territorio Comunale

- 1) In base allo stato d'uso, ai caratteri fisici, ambientali e morfologici del territorio comunale, ai vincoli e limitazioni di legge e in relazione all'assetto urbanistico ed alla disciplina d'intervento, il PRE identifica le seguenti categorie:
 - a) **Territorio edificato in continuità** e/o caratterizzato da continuità del tessuto insediativi e da contiguità fra gli edifici;
 - b) **Territorio urbanizzato**, provvisto di rete stradale, rete fognante, rete elettrica, rete idrica, rete telefonica e rete del gas;
 - c) **Territorio insediabile**, maggiormente idoneo alle trasformazioni urbanistiche;
 - d) **Territorio extra-urbano**, utilizzato in parte per le attività agricole e in parte utilizzato per fini diversi.

Art. 28 - Struttura e Conformazione degli Insediamenti

1. In relazione ad analisi della struttura e conformazione degli insediamenti prevalentemente residenziali il Piano Regolatore Esecutivo identifica le seguenti tipologie urbane e di utilizzazione del suolo:
 - A) **Centro Urbano**
Insediamento strutturalmente definito e dotato, al suo interno, di area centrale, di servizi civili e sociali e di attrezzature di commercializzazione.
A.1 – Centro storico 8art. 78 L.R. n°18/1983);
A.2 - Struttura urbana centrale di recente formazione;
 - B) **Nucleo Abitato**
Raggruppamento di edifici distribuiti intorno ad un punto, o lungo un'asse, dotato di qualche elemento centrale di riferimento, e/o coincidenti con i nuclei storici o comunque storicamente identificati anche ai fini censuari
B1 – Nucleo Storico;
B2 – Nucleo di recente formazione.
 - C) **Frangia Urbana**
Insediamento diffuso, prevalentemente disposto lungo la viabilità principale e collegato, morfologicamente e funzionalmente, con la struttura urbana centrale (di cui al punto A) o con i nuclei abitati (di cui al punto B).
 - D) **Insediamenti sparsi**
Piccoli gruppi, comunque di una qualche consistenza, ad una certa distanza tra loro, privi di elementi centrali di riferimento.
2. Gli insediamenti identificati ai punti A, B e C, caratterizzati da continuità e contiguità nell'edificazione e dalla presenza delle urbanizzazioni, si configurano come "centri edificati" ai sensi dell'art. 18 della L. n°865/1971.

Art. 29 - Identificazione degli Interventi

- 1) In funzione delle soluzioni di assetto urbanistico e delle modalità d'intervento, il PRE individua e disciplina lo stato di fatto in relazione a:
 - a) le destinazioni turistico-ricettive;
 - b) le attrezzature ed i servizi pubblici d'interesse sociale (asili nido, scuole dell'obbligo, verde pubblico, impianti sportivi, impianti tecnologici, viabilità, spazi pubblici, urbanizzazioni a rete);
 - c) gli elementi architettonici di pregio ambientale o storico-artistico;
 - d) il territorio extra-urbano meritevole di tutela a fini ambientali o agricoli (verde agricolo);
 - e) la struttura degli spazi ineditati del tessuto urbano esistente;
 - f) le proprietà pubbliche.
- 2) Il PRE articola, specifica e configura la progettazione urbanistica relativa a:
 - g) struttura urbana esistente;
 - h) aree di progetto coordinato (APC)
 - i) insediamenti produttivi esistenti;
 - j) insediamenti commerciali, direzionali e di servizi;
 - k) insediamenti artigianali ed industriali;
 - l) insediamenti turistico-ricettivi e per il tempo libero;
 - m) interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi;
 - n) strutture per lo sport;

- o) ambiti di tutela ambientale;
- p) verde pubblico ed attrezzature sportive;
- q) viabilità e spazi di sosta e parcheggio;
- r) fasce di rispetto stradale;
- s) fasce di rispetto cimiteriale;
- t) aree di interesse archeologico.

Art. 30 - Destinazioni d'Uso degli Edifici

- 1) La disciplina d'intervento del PRE (norma scritta e grafica) precisa le destinazioni facoltative, le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.
- 2) Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse, dei fabbricati o di parte di essi sono soggetti a permesso di costruire e, su richiesta del proprietario, sono autorizzati dal Responsabile del Servizio e dietro corresponsione degli oneri concessori, ove dovuti.
- 3) Nell'ambito della struttura urbana, disciplinata dai successivi artt. 37, 38, 39, 40, 41, possono essere presenti le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) abitazioni;
 - b) uffici di grandi società, banche, istituti ed enti pubblici e privati;
 - c) uffici privati e studi professionali;
 - d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (quali negozi, bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di Sali e tabacchi, ecc.), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.);
 - e) attività amministrative di servizio (quali agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
 - f) botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, borse e confezioni in genere, ecc.) con superficie totale non superiore a mq. 400;
 - g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di servizio secondo le leggi in materia;
 - h) sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione);
 - i) servizi pubblici d'interesse urbano locale (Enel, N.U; autotrasporti, mercati, ecc.);
 - j) supermercati;
 - k) servizi privati d'interesse pubblico (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);
 - l) edifici e complessi destinati a servizi vari d'interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino, autostazioni, impianti tecnologici, ecc.
 - m) edifici ed attrezzature pubblici o privati per il culto, lo spettacolo, la cultura, il tempo libero, lo sport.
- 4) Al di fuori della struttura urbana possono essere presenti le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali;
 - b) impianti (stabilimenti ed opifici) industriali;
 - c) depositi e magazzini non di vendita;
 - d) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terranei di edifici aventi altre utilizzazioni;
 - e) esercizi commerciali all'ingrosso;
 - f) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
 - g) impianti sportivi;
 - h) laboratori artigianali ubicati nei piani terranei o seminterrati di edifici aventi altre utilizzazioni, purché compatibili con la residenza e previsti nel piano urbanistico comunale;
 - i) strutture per la grande distribuzione;
 - j) centri di assistenza alle imprese;
 - k) strutture sanitarie pubbliche e private;
- 5) Gli edifici già esistenti aventi destinazione d'uso contrastante con quella ammessa sull'area in cui ricadono potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio di destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni di Piano.

Art. 31 - Recepimento di Piani Attuativi approvati e non ancora eseguiti

- 1) Tutti i Piani Attuativi, d'iniziativa pubblica e privata, che risultano approvati sulla base del vigente PRE alla data di adozione del presente PRE vengono da quest' ultimo assunti integralmente.
- 2) Le tavole del presente PRE riportano con valore indicativo i perimetri dei suddetti Piani Attuativi, date le scale di rappresentazione del territorio comunale (1:2.000; 1:5.000). Risultano, pertanto, prescrittivi i perimetri, la viabilità, le destinazioni, i distacchi e tutte le altre previsioni grafiche e normative contenute negli elaborati e negli atti che costituiscono parte integrante dei Piani Attuativi stessi, di cui al comma precedente.

Capo II - ATTUAZIONE DEL PRE

Art. 32 - Modalità di Attuazione

- 1) Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n°18/1983 il PRE si attua a mezzo di permesso di costruire, in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di Piano.
- 2) Le prescrizioni esecutive del PRE costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità, Piani Particolareggiati di Esecuzione, di cui alle leggi statali n° 1150/1942, n°865/1971, n°457/1978 e 167/1962, nei testi in vigore.
- 3) Le prescrizioni normative e grafiche del PRE individuano le unità minime d'intervento e le modalità specifiche di attuazione, a iniziativa sia pubblica che privata.
- 4) Le prescrizioni normative e grafiche del PRE specificano e delimitano, inoltre, gli ambiti d'intervento di iniziativa privata entro cui il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla formazione di un comparto unitario ai sensi dell'art. 26 della L.R. N°18/1983.
- 5) In quest' ultimo caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e la cessione al Comune delle relative aree, saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, previa stipula di convenzione od atto d'obbligo unilaterale.
- 6) Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi stabiliti nella convenzione o atto d'obbligo.
- 7) Il rilascio dei permessi di costruire è altresì subordinato all'asservimento all'edificio previsto, con specifico atto trasposto dal Comune nella Mappa di cui all'art. 61 della L.R. n°18/1983, delle aree libere di pertinenza necessarie ai fini dell'applicazione degli indici di Piano.
- 8) Le aree cedute al Comune a seguito di interventi edilizi pregressi, essendo già state utilizzate a fini edificatori, non possono essere computate ai fini di ulteriori richieste di permesso di costruire.
- 9) Le planimetrie di Piano precisano la delimitazione e le unità minime d'intervento urbanistico degli ambiti assoggettati a Piano di attuazione. Le unità minime d'intervento urbanistico segnano la dimensione minima cui deve essere riferita l'attuazione del Piano su iniziativa pubblica o privata, separate o congiunte. Le Aree di Progetto Coordinato (APC) ed i Comparti Industriali/Artigianali costituiscono singolarmente un'unità minima d'intervento urbanistico.

Art. 33 - Programma d'intervento triennale

- 1) La programmazione temporale del PRE è regolata dal programma d'intervento triennale che, ai sensi dell'art.12 della L.R. n°18/1983, ne costituisce parte integrante e sostanziale.
- 2) Il programma d'intervento triennale indica le opere pubbliche e le urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare nel quinquennio, prevedendo, altresì, la copertura finanziaria occorrente.
- 3) L'Amministrazione Comunale può procedere all'adozione di specifiche modifiche al programma d'intervento, contestualmente all'approvazione dei bilanci comunali e/o pluriennali. In tal caso il programma d'intervento diventa esecutivo con l'apposizione del visto di legittimità di cui all'art. 130 della Costituzione. La stessa procedura sarà adottata per il programma successivo al primo quinquennio.

- 4) Le delibere di approvazione dei programmi d'intervento e/o delle relative modifiche saranno trasmesse per conoscenza alla Provincia entro 30 giorni dalla loro esecutività.

Art. 34 - Interventi su aree comprese nel P.R.P. - Piano Regionale Paesistico

- 1) Il territorio comunale di Colonnella è parzialmente interessato dalle previsioni del vigente PRP, il cui recepimento con modifiche nel presente Piano è stato approvato dalla Regione Abruzzo con delibera di C.R. n°32/20 del 25.06.1986.
- 2) In tutte le zone agricole che ricadono in zona A1 di PRP sono consentiti esclusivamente gli usi di cui all'art 47 delle Norme Tecniche Coordinate del PRP stesso e cioè:
- per l'uso agricolo
 - 1.1 interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
 - 1.2 interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione) qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
 - per l'uso forestale
 - 2.1 interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e riforestazione;
 - 2.2 interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
 - per l'uso pascolivo
 - 3.2 razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
 - 3.3 miglioramento di prati, praterie, pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.
 - per l'uso turistico
 - 4.1c i percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
 - per l'uso tecnologico
 - 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci ed antenne qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
- 3) Nelle aree ricadenti in zona A1d1, B1, C1e D di PRP sono consentiti tutti gli usi in esse specificatamente previsti dal presente PRE. In tali aree sono soggetti a studio di compatibilità ambientale gli interventi relativi ai seguenti usi (con riferimento alla numerazione di cui all'art. 5 delle NTC del PRP).
- **Zona A1d1**
 - per l'uso agricolo
 - 1.2 interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione), qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
 - 1.3 interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - 1.4 interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - 1.5 interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.
 - per l'uso forestale
 - 2.2 interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
 - per l'uso pascolivo
 - 3.1 ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle.
 - per l'uso turistico
 - 4.1c percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

- 4.1d percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, soccorso, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, giardini, impianti sportivi;
- 4.2 infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
- 4.4 strutture ricettive all'aria aperta, aree di sosta;
- 4.5 strutture scientifico-culturali;
- 4.6 orti botanici.
- per l'uso tecnologico
 - 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci ed antenne.
- **Zona B1**
 - per l'uso agricolo
 - 1.4 interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - per l'uso forestale
 - 2.2 interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
 - per l'uso pascolivo
 - 3.1 ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
 - per l'uso tecnologico
 - 6.2 strade;
 - 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci ed antenne
 - per l'uso estrattivo
 - 7 utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché per la lavorazione e trasformazione del materiale.
- **Zona C1**
 - per l'uso turistico
 - 4.3 strutture ricettive e residenziali: alberghi, residences, case familiari e bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli.
 - per l'uso insediativi
 - 5.1 residenze e servizi ad esse strettamente connessi;
 - 5.2 centri commerciali, mercati, autostazioni, servizi generali;
 - 5.3 edifici produttivi, magazzini di stoccaggio e deposito, impianti per la grande distribuzione.
 - per l'uso tecnologico
 - 6.1 impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
 - 6.2 strade;
 - 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci ed antenne.
 - per l'uso estrattivo
 - 7 utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché per la lavorazione e trasformazione del materiale.

Art. 35 - Interventi su Aree a Rischio Geologico

- 1) Tutti gli interventi sulle aree che nella Tav n° 1.4 (Carta della Fattibilità Geologica all'uso del Territorio) del presente Piano, vengono graficamente individuate come "Urbanizzazione controllata" e come "Urbanizzazione sconsigliata", devono essere supportati da appropriato studio geologico.

- 2) Per le aree individuate come “Urbanizzazione controllata” preliminarmente alla progettazione degli interventi dovranno essere eseguite idonee indagini geologiche-geotecniche, che dovranno comprendere rilievi geologici e geomorfologici a scala operativa di dettaglio, caratterizzazione geotecnica e valutazione della interazione struttura-terreno.
- 3) Per le aree individuate come “Urbanizzazione sconsigliata” preliminarmente alla progettazione degli interventi si dovrà eseguire una verifica di stabilità globale dell’area interessata, un’analisi geotecnica puntuale ed uno studio geologico-stratigrafico.
- 4) Relativamente al sistema dei “Criminali” dettato dal vigente PTP e confermato dalle tavole di Piano, dovranno essere mantenute, ai sensi dell’art. 11 delle norme tecniche di attuazione del PTP, le regole di relazione tra infrastrutture, insediamenti e crinale storicamente sedimentate. In particolare:
 - ove il crinale sia stato l’elemento ordinatore dell’insediamento storico esso può essere assunto come riferimento riconoscibile per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ferme restante che essi dovranno garantire la coerenza con gli assetti plano-altimetrici dell’insediamento storico e consolidato
 - ove viceversa il crinale è rimasto libero da insediamenti storici o consolidati il suo profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere per una fascia di almeno ml. 10,00 su ambo i lati. Non saranno comunque consentite lungo la linea di tali criminali nuove previsioni di viabilità extra-urbana

Capo III - PREVISIONI DEL P.R.E.

Art. 36 - Disciplina degli Interventi all'Interno della Struttura Urbana Esistente

- 1) Sugli edifici all'Interno della Struttura Urbana Esistente (Zone B1, B2, B3) sono possibili, secondo le prescrizioni e gli indici di Piano, i seguenti interventi:
 - a) Il restauro ed il risanamento conservativo;
(come definito al punto Ic dell'art.30 della L.R. n°18/1983) concerne gli edifici di particolare valore ambientale, artistico o storico, identificati sulle tavole di Piano;
 - b) Il risanamento igienico ed edilizio;
(come definito al punto Id dell'art.30 della L.R. n°18/1983) senza aumento di volume e di superficie occupata;
 - c) La ristrutturazione edilizia;
(come definita al punto le dell'art.30 della L.R. n°18/1983) eseguita sulla base delle seguenti modalità:
 - all'interno delle attuali sagome d'ingombro e dell'involucro volumetrico, con possibilità di incrementare la superficie utile abitabile;
 - con possibilità di sopraelevazione nel rispetto dell'area occupata dall'edificio esistente, fino al raggiungimento degli indici di Piano;
 - con possibilità di ampliamento in estensione nel rispetto degli indici di Piano;
 - d) La sostituzione edilizia;
(come definita al punto lf dell'art.30 della L.R. n°18/1983) mediante interventi di demolizione e ricostruzione consentiti nel rispetto degli indici di Piano;
 - e) La ristrutturazione urbanistica;
(come definita al punto ll dell'art.30 della L.R. n°18/1983) mediante sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, tali interventi sono subordinati alla redazione di progetti unitari come presupposto al rilascio dei singoli permessi di costruire, al rispetto degli indici di Piano, alla eventuale cessione di aree per destinazioni ed usi pubblici definiti nei progetti unitari tenuto riguardo dello stato dei servizi e delle opere di urbanizzazione dell'intorno; la cessione delle aree è demandata ad atti d'obbligo unilaterali od alla stipula di convenzioni con il Comune con cui stabilire l'eventuale gratuità del trasferimento delle aree al Comune e l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.
 - f) La nuova edificazione;
nei lotti interclusi o adiacenti, sempreché compresi nel perimetro della Struttura Urbana Esistente (Zone B1, B2, B3) e di nuovo impianto urbano.
- 2) Per tutti gli edifici esistenti, all'atto dell'adozione del presente Piano, all'interno della Struttura Urbana Esistente (Zone B1, B2 e B3) è consentito "una tantum", un premio di cubatura, ai fini dell'adeguamento igienico sanitario, da richiedersi entro i primi due anni dall'approvazione definitiva del Piano, pari a un:
 - a) incremento volumetrico massimo del 50%, per gli edifici con cubatura inferiore a mc. 600;
 - b) incremento volumetrico massimo del 30%, per gli edifici con cubatura inferiore a mc. 900;
 - c) incremento volumetrico massimo del 15%, per gli edifici con cubatura inferiore a mc.2 000.
- 3) Nell'ambito del Centro Storico si può intervenire esclusivamente nel rispetto delle disposizioni grafiche e normative del relativo Piano Particolareggiato, già approvato dall'Amministrazione Comunale ed annesso al presente PRE.

Art. 37 - B1: Struttura Urbana Residenziale Centrale

- 1) Tale zona delimita le aree intensamente edificate ed urbanizzate del Centro Capoluogo poste a ridosso del Centro Storico, costituenti la struttura urbana centrale di recente formazione e le aree di nucleo abitato di recente formazione immediatamente limitrofe al Centro Capoluogo stesso;
- 2) In tale zona l'edificabilità è rapportata a valori di densità edilizia derivanti dall'applicazione dei seguenti indici e parametri:
 - UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq./mq.;

- Us (indice di occupazione del suolo) = 0,50;
 - D (distacchi dai confini o dalle strade) = 5 ml.;
(salvo accordo tra i confinanti, trascritto nei registri della conservatoria dei BB. II; in tal caso è ammessa l'edificazione a confine o a distanze inferiori a ml. 5,00);
 - H (altezza max.) = 10,50 ml.**;
 - P (n° dei piani f.t.) = max. 3;
 - ** per le aree contigue al perimetro del centro storico, al fine di garantire la permeabilità visiva di quest'ultimo, l'altezza massima dei nuovi fabbricati va ricondotta a ml. 6,00. Questo a salvaguardia della sua particolare conformazione e si applica tanto in caso di realizzazione di nuovi edifici che di sopraelevazione di quelli esistenti posti immediatamente a ridosso del suo perimetro; per la definizione puntuale di tali aree si dovrà fare riferimento a preliminari studi di V.I.A.
- 3) E' comunque prescritto l'allineamento delle costruzioni da realizzare con riferimento alle strade ed alle aree pubbliche. La distanza dalle strade è determinata dal Comune attraverso il verbale di linee e quote, che stabilisce gli allineamenti planimetrici ed i profili altimetrici rispetto agli edifici contigui, e può essere proposta dal concessionario in sede di inquadramento del progetto edilizio nel contesto urbano circostante.
- 4) Per le aree libere di ampiezza idonea a contenere, oltre all'edificazione privata, anche edifici, spazi ed attrezzature pubbliche, è possibile intervenire sull'intera superficie fondiaria, mediante approvazione di un progetto unitario e stipula di convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, ovvero formazione di comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°18/1983, con cui i proprietari s'impegnino a cedere gratuitamente al Comune, con apposita Delibera di Giunta Comunale, almeno il 25% delle aree per opere di urbanizzazione, parcheggi e verde in particolare. In tal caso, fermi restandogli altri indici e parametri di Piano, si applica un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari al 40% dello stesso. Le aree di cessione devono essere accorpate e confinanti con le aree pubbliche localizzate dal P.R.E. Resta inteso che l'aumento del 40% dell'Uf è ammissibile solo per l'edificazione di lotti liberi.

Art. 38 - B2: Struttura Urbana Residenziale per Nuclei Sparsi Consolidati

- 1) Tale zona delimita le aree intensamente edificate e parzialmente e coincidenti con i nuclei storici disseminati sul territorio comunale;
- 2) In tale zona l'edificabilità è rapportata a valori di densità edilizia derivanti dall'applicazione dei seguenti indici e parametri:
- UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq./mq.;
 - I o (indice di occupazione del suolo) = 0,50;
 - D (distacchi dai confini o dalle strade) = 5 ml.;
(salvo accordo tra i confinanti, trascritto nei registri della conservatoria dei BB. II; in tal caso è ammessa l'edificazione a confine o a distanze inferiori a ml. 5,00);
 - H (altezza max.) = 10,50 ml.*;
 - P (n° dei piani f.t.) = max. 3;

* su lotti con pendenza > del 15% l'altezza max. va ridotta a ml. 7,50

- 2) Per le aree libere di ampiezza idonea a contenere, oltre all'edificazione privata, anche edifici, spazi ed attrezzature pubbliche, è possibile intervenire sull'intera superficie fondiaria, mediante approvazione di un progetto unitario e stipula di convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, ovvero formazione di comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°18/1983, con cui i proprietari s'impegnino a cedere gratuitamente al Comune almeno il 25% delle aree per opere di urbanizzazione, strade, parcheggi e verde in particolare. In tal caso, fermi restando gli altri indici e parametri di Piano, si applica un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria(Uf) pari al 40% dello stesso. Le aree di cessione devono essere accorpate e confinanti con le aree pubbliche localizzate dal P.R.E.. Resta inteso che l'aumento del 40% dell'Uf è ammissibile solo per l'edificazione di lotti liberi.

Art. 39 - B3: Struttura Urbana Residenziale a Bassa Densità Fondiaria

- 1) Tale zona delimita le aree intensamente edificate e parzialmente e coincidenti con i nuclei abitati di recente formazione disseminati sul territorio comunale e le frange urbane;
- 2) In tale zona l'edificabilità è rapportata a valori di densità edilizia derivanti dall'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq./mq.;
- I o (indice di occupazione del suolo) = 0,40;
- D (distacchi dai confini o dalle strade) = 5,00 ml.;
- (salvo accordo tra i confinanti, trascritto nei registri della conservatoria dei BB. II; in tal caso è ammessa l'edificazione a confine o a distanze inferiori a ml. 5,00);
- Ds (distacchi dalle strade) = 5,00 ml.;
- (salvo prescrizioni grafiche di Piano).
- H (altezza max) = * 10,50 ml.;
- P (n° dei piani f.t.) = max. 3;

* per i nuovi fabbricati o la sopraelevazione di quelli esistenti, ricadenti all'interno dell'area perimetrata, giusto l'elaborato grafico denominato "allegato A" allegato alle presenti norme, l'altezza va ricondotta a ml.7,50 ed il n° dei piani ricondotto a 2 .

- 3) Per le aree libere di ampiezza idonea a contenere, oltre all'edificazione privata, anche edifici, spazi ed attrezzature pubbliche, è possibile intervenire sull'intera superficie fondiaria, mediante approvazione di un progetto unitario e stipula di convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, ovvero formazione di comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°18/1983, con cui i proprietari s'impegnino a cedere gratuitamente al Comune almeno il 25% delle aree per opere di urbanizzazione , strade, parcheggi e verde in particolare. In tal caso, fermi restandogli altri indici e parametri di Piano, si applica un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari al 40% dello stesso. Le aree di cessione devono essere accorpate e confinanti con le aree pubbliche localizzate dal P.R.E.. Resta inteso che l'aumento del 40% dell'Uf è ammissibile solo per l'edificazione di lotti liberi

Art. 40 - Piano di Recupero

- 1) E' prevista la perimetrazione di un'area ricadente in Zona B1 da riqualificare mediante un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata previa un'analisi molto accurata dei singoli edifici e dell'area nel suo insieme distinguendo tra le parti recuperabili (mediante metodologia differente) e parti non recuperabili, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.
- 2) L'area interessata dal Piano di Recupero potrà essere divisa in comparti edilizi e, a seguito delle verifiche di consistenza ed entità dei servizi esistenti, delle attrezzature, delle aree e degli edifici vincolati, si reperiranno spazi da integrare a quelli esistenti affinché vengano soddisfatti gli standards urbanistici previsti dal D.M. n°1444/1968 e dalle leggi regionali in materia.
- 3) Prima della redazione di tale piano in tale zona potranno essere realizzati interventi edilizi nel rispetto dell'art. 36 delle presenti NTA.

Art. 41 - Insediamenti Produttivi Esistenti

- 1) Il P.R.E. individua con apposita campitura gli insediamenti con destinazione produttiva, artigianale ed industriale, presenti all'interno della struttura urbana esistente o dislocati isolatamente al di fuori di essa.
- 2) Su tali aree, al fine di adeguare e migliorare la funzionalità degli impianti produttivi esistenti, è consentito intervenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq./mq.;
 - H (altezza max) = non superiore all'H. degli edifici preesistenti;
 - DC (distacco dai confini) = pari all'altezza dell'edificio, e non < m. 5,00 ml.;
 - Ds (distacco dalle strade) = 10,00 ml..
- 3) Per tutti i suddetti insediamenti è comunque consentito un ampliamento "una tantum" della superficie utile esistente, in misura non superiore al 20%, entro il limite massimo dell'altezza preesistente, nel rispetto di distacchi non inferiori a mt.10,00 dalla viabilità comunale e provinciale, ove non diversamente stabilito dai grafici di Piano, e mt. 5,00 dai confini dei lotti contigui.
- 4) Possono essere autorizzati in deroga ai limiti di altezza degli impianti tecnici accessori, strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento, quali: serbatoi, antenne, ecc..
- 5) E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il custode e/o proprietario con un massimo di mq. 150 di superficie utile.
- 6) E' altresì ammessa la realizzazione di piani ammezzati in deroga agli indici e parametri stabiliti dal presente articolo purchè si provveda a reperire la quota di standard per le parti aggiunte

Art. 42 - Insediamenti Produttivi Esistenti da Riquilificare (Q)

- 1) Il P.R.E. individua con apposita campitura gli insediamenti con destinazione produttiva, industriale da riquilificare, (Q) presenti all'interno della struttura urbana esistente.
- 2) Su tali aree, al fine di adeguare e migliorare la funzionalità degli impianti produttivi esistenti, tenuto conto che non vi sono aree adiacenti per il loro eventuale giustificato sviluppo ed in ragione di esso è consentito intervenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,90 mq./mq;
 - Io (indice di occupazione) = 0,50 mq./mq.;
 - H (altezza max) = 9,00ml.;
 - DC (distacco dai confini) = pari all'altezza dell'edificio, e non < m. 5,00 ml.;
 - Ds (distacco dalle strade) = 10,00 ml.;
 - P (dotazione min. spazi a parcheggio) = *(15% Io - 10% Uf.).

* (Entrambi e parametri devono essere soddisfatti)

- 3) Nei lotti di che trattasi, possono essere costruite in deroga alle limitazioni dell' Uf abitazioni per il titolare e o il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza degli stabilimenti, nella misura massima di mq. 150 per ogni unità aziendale, purché la residenza non sia incompatibile col tipo di produzione (rumorosità, esalazioni, ecc.) e venga comunque garantito sufficiente isolamento tra le costruzioni.
- 4) Possono essere autorizzati in deroga ai limiti di altezza gli impianti tecnici accessori, strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento, quali: serbatoi, antenne, ecc.
- 5) Entro un anno dall'approvazione della Variante possono realizzarsi, altresì, in deroga ai primi 4 indici e parametri di cui sopra piani ammezzati all'interno degli opifici esistenti purché si provveda a reperire la quota di standards per la parte aggiunta.

Art. 43 - Insediamenti Industriali di Completamento

- 1) Il Piano individua alcune zone completamento, in località Valle Cupo.
- 2) In tali zone si applicano i seguenti parametri:
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.9 mq./mq.;
 - Sm (lotto minimo) = 2 500 mq.;
 - Io (indice di occupazione del suolo) = 0,60 mq/mq;
 - Dc (distacchi dai confini) = 5,00 ml.;
 - De (distacchi tra gli edifici) = 10,00 ml.;
 - Ds (distacchi dalle strade) = 10,00 ml.;
 - H (altezza massima) = 9,00 ml.;
 - P (dotazione min. spazi a parcheggio) = 15% Io - 10% Uf,
- 3) Possono derogare al solo limite di altezza le apparecchiature e i volumi tecnici strettamente connessi e necessari alla funzionalità degli stabilimenti (serbatoi, antenne, silos, ecc.).
- 4) In tali zone sono consentite, per ogni unità aziendale, le seguenti destinazioni d'uso:
- 5) impianti produttivi industriali;
- 6) servizi tecnici e amministrativi degli impianti suddetti;
- 7) depositi e magazzini;
- 8) abitazione per il custode, ovvero per il proprietario titolare dell'azienda, da realizzarsi in deroga all' Uf fino ad un massimo di 150 mq.
- 9) La cessione gratuita al Comune di aree da destinare a verde, sosta e parcheggi da parte dei proprietari autorizza gli stessi al loro sfruttamento di tale area ai fini edificatori nei lotti adiacenti.

Art. 44 - Impianti Industriali Speciali consolidati

- 1) Il PRE prevede interventi di adeguamento ed ampliamento degli impianti attualmente destinati a Cantina Sociale di Colonnella, Cantina Lepore ed all'Oleificio Aiprol nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,5 mq./mq.;
 - Io (indice di occupazione del suolo) = 0,50 mq/mq;
 - D (distacchi dai confini e dalle strade) = 10,00 ml.;
 - H (altezza massima) = non superiore all' H max. degli edifici preesistenti;
- 2) Nei limiti degli indici di Piano, sono consentite destinazioni d'uso strettamente connesse con l'attività di trasformazione di prodotti agricoli (opifici, depositi e magazzini, servizi tecnici ed amministrativi, alloggio per il personale di custodia nel limite massimo di 150 mq di superficie utile, ecc.) oltre che di esposizione e commercializzazione degli stessi (spazi espositivi e per la promozione dei prodotti, centri di vendita, ecc.).

Art. 45 - Zone Artigianali Esistenti

- 1) Il P.R.E. individua con apposita campitura gli insediamenti con destinazione produttiva, artigianale presenti all'interno della struttura urbana esistente.
- 2) Su tali aree, è consentito intervenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq./mq.;
 - H (altezza max) = non superiore all'H. degli edifici preesistenti;
 - DC (distacco dai confini) = pari all'altezza dell'edificio, e non < m. 5,00 ml.;
 - Ds (distacco dalle strade) = 10,00 ml..
- 3) Per tutti i gli insediamenti esistenti è comunque consentito un ampliamento "una tantum" della superficie utile esistente, in misura non superiore al 20%, entro il limite massimo dell'altezza preesistente, nel rispetto di distacchi non inferiori a mt. 10,00 dalla viabilità comunale e provinciale, ove non diversamente stabilito dai grafici di Piano, e mt. 5,00 dai confini dei lotti contigui.
- 4) Possono essere autorizzati in deroga ai limiti di altezza degli impianti tecnici accessori, strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento, quali: serbatoi, antenne, ecc..
- 5) E' altresì ammessa la realizzazione di una abitazione per il custode e/o proprietario con un massimo di mq. 150 di superficie utile

Art. 46 - Comparti Industriali / Artigianali

- 1) La previsione interessa aree per attività artigianali e industriali di nuovo impianto, nonché le strutture commerciali delle aziende installate, le attrezzature tecniche e distributive, i depositi e i magazzini, i servizi amministrativi e tecnici connessi con gli stabilimenti, i manufatti per le lavorazioni, l'abitazione per il custode, ovvero per il proprietario titolare dell'azienda, nell'ambito della volumetria realizzabile con un massimo di 150 mq. di superficie utile (quest'ultima in deroga alle superfici max. ammissibili).
- 2) Il P.R.E. individua cinque comparti nell'ambito dell'annesso Piano per gli Insedimenti Produttivi.
- 3) I Comparti Artigianali e Industriali si attuano, ai sensi dell'art. 23, L.R.12/4/1983, n. 18, per intervento diretto dei privati proprietari dei terreni, previa stipula di convenzione con il Comune che viene allegata in forma di schema al presente Piano alle Tav. n.4, 5(a,b,c), 6(a,b,c), 7(a,b,c), 8(a,b,c), 91(a,b,c), 92(a,b,c), 93(a,b,c). L'intervento delle aziende industriali e artigianali è subordinato al possesso dei requisiti necessari per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree, da specificare nell'apposito Regolamento per l'assegnazione delle aree, di cui il Comune dovrà dotarsi preliminarmente all'attuazione del P.R.E. e, conseguentemente, dei Comparti Artigianali e Industriali.
- 4) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere effettuata dall'Amministrazione Comunale o dai concessionari riuniti in consorzio o da altro soggetto avente titolo giuridico idoneo, in funzione della migliore fattibilità delle opere. I progetti esecutivi, oltre che dai proprietari potranno essere redatti dall'Amministrazione Comunale in conformità delle previsioni urbanistiche, in base al censimento delle domande di insediamento e in relazione ai fabbisogni idrici ed energetici e ai problemi di inquinamento.

- 5) Il rilascio delle concessioni edilizie alle aziende industriali e artigianali è subordinato, oltre che alla stipula della predetta convenzione, anche all'approvazione dei progetti esecutivi di cui al comma precedente.
- 6) Le aziende che intendano installarsi nell'agglomerato industriale e artigianale dovranno indicare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e temporali dell'intervento, fornendo dettagliata descrizione degli effetti inquinanti delle lavorazioni e della loro nocività per l'ambiente e la salute nonché tutti quegli elementi utili a stabilire la più opportuna collocazione dell'opificio nell'agglomerato.
- 7) Nei comparti artigianali industriali si applicano i seguenti indici e parametri:
- | | | |
|--|---|------------------|
| • Uf (indice di utilizzazione fondiaria) | = | 0,9 mq./mq.; |
| • Sm (lotto minimo) | = | 2 500 mq.; |
| • Io (indice di occupazione del suolo) | = | 0,50 mq/mq.; |
| • Dc (distacchi dai confini) | = | 5,00 ml.; |
| • De (distacchi tra gli edifici) | = | 10,00 ml.; |
| • Ds (distacchi dalle strade) | = | 10,00 ml.; |
| • H (altezza massima) | = | 9,00 ml.; |
| • P (dotazione min. spazi a parcheggio) | = | 15% Io - 10% Uf, |
- 8) La realizzazione degli opifici nei comparti 91, 92 e 93 dovrà avvenire ad una distanza di almeno ml. 20 dal confine sud dei lotti medesimi.
- 9) Su richiesta motivata, in base alle esigenze produttive dei richiedenti, il Comune può autorizzare l'aggregazione di più lotti su cui realizzare fabbricati anche in aderenza.
- 10) La variazione infrastrutturale dei comparti (asse viario, verde e parcheggi) può essere consentito solo nel caso di intervento unitario.
- 11) La guardiola della portineria, ove prevista, va ubicata ai cancelli d'ingresso e non dovrà superare la superficie utile di mq. 10,00, al solo piano del livello del terreno, e l'altezza massima di ml. 3,0. Solo per i lotti aggregati di estensione superiore a mq. 10,00 la guardiola potrà raggiungere una superficie utile di mq. 50,0 e un'altezza di ml. 3,50.
- 12) Le recinzioni verso la strada non possono superare l'altezza di ml. 2,00 e sono da realizzare, su tutti i lati, con elementi verticali metallici o in cemento. È fatto assoluto divieto di realizzare recinzioni occludenti lotto alla vista dall'esterno. L'altezza massima dei cordoli di base delle recinzioni non può eccedere i cm. 80,00.
- 13) L'altezza massima delle costruzioni si misura come dislivello tra la quota media dei piazzali interni al lotto, immediatamente adiacenti al fabbricato, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, ovvero dell'intradosso di catene di copertura a volta, ovvero dell'intradosso di travi inferiori di copertura a "shed".
- 14) L'altezza massima può essere superata da camini, torri, silos o attrezzature analoghe strettamente connesse e necessarie alla funzionalità degli stabilimenti, purché la loro proiezione sul suolo in ogni lotto non occupi più di mq. 5,0 ogni 100 mq. di superficie fondiaria e purché rispettino la distanza di almeno ml. 10,0 dalle recinzioni interne e ml. 20,0 dalle recinzioni su strada. Il Consiglio Comunale può comunque deliberare deroghe all'altezza degli opifici industriali o artigianali per effettive e documentate esigenze tecnologiche del ciclo produttivo. In tal caso va rispettata una distanza della costruzione dai confini interni del lotto pari ad almeno 1/2 dell'altezza del fabbricato e una distanza dello stesso dai confini su strada non inferiore all'altezza.
- 15) Nei lotti industriali può essere predisposto apposito spazio per la costruzione di locali mensa con cucina, per una superficie netta di pavimento pari a mq. 1,50 per ogni addetto nella fabbrica. L'azienda può richiedere, altresì, l'uso di mense sociali, ovvero la concessione di un'area all'interno della superficie destinata a "servizi e attrezzature sociali" per realizzare, in proprio o in solido con altre ditte, mense, e altri servizi d'interesse collettivo.
- 16) Nei lotti industriali e artigianali non possono essere costruite abitazioni se non per il titolare e il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza degli stabilimenti, nella misura massima di mq. 150,0 per ogni unità aziendale, purché la residenza non sia incompatibile col tipo di produzione (rumorosità, esalazioni, ecc.) e venga comunque garantito sufficiente isolamento tra le costruzioni. Tale costruzione può essere realizzata in deroga all' Uf.
- 17) La superficie scoperta dei lotti dovrà essere sistemata a piazzali di sosta, di manovra, di deposito e a verde, secondo il progetto approvato dal Comune. Non sono ammesse costruzioni accessorie addossate alle recinzioni su strada, a eccezione della portineria, di eventuali impianti tecnologici (ENEL, GAS, ecc.) e di tettoie a copertura di parcheggi.

- 18) All'interno dei singoli comparti possono essere individuate, quali unità minime d'intervento, delle sottozone comprendenti più lotti (subcomparti), al fine di una realizzazione degli insediamenti articolata nel tempo per stralci funzionali unitari. Le proposte d'intervento dovranno pertanto individuare per ogni sub-comparto la relativa quota proporzionale di edificazione e di spazi pubblici, predisponendo, altresì, il progetto delle opere di urbanizzazione in modo tale che risulti realizzabile per parti adeguate al sub-comparto stesso.

Art. 47 - Comparto Artigianale Giochi Pirici

- 1) Il Comparto artigianale individuato sulle tavole di Piano con apposita simbologia e denominato "Giochi Pirici (GP)" è destinato alla fabbricazione ed al deposito di articoli pirotecnici in genere, con specifico riferimento ai fuochi d'artificio e giocattoli pirici di IV e V categoria.
- 2) L'intervento è assoggettato all'approvazione di un progetto unitario di utilizzazione ed interventi, esteso all'intero ambito individuato sulle tavole di Piano ed alla stipula di una convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo in cui vengano precisati tempi, modalità e fasi di realizzazione e gestione dell'intervento, oltre che di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici esercizi. In particolare dovrà essere garantito il pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza pubblica, con specifico riferimento al R.D. 16.06.1931 n°773 e R.D. 06.05.1940, n°635.
- 3) Gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

• Se (superficie edificabile)	=	massimo 3 000 mq.;
• Ds (distacchi minimo dalle strade)	=	norme di sicurezza pubblica;
• De (distacchi tra gli edifici)	=	norme di sicurezza pubblica;
• Dc (distacco minimo dai confini)	=	norme di sicurezza pubblica;
• H (altezza massima)	=	6,50 ml.;
• P (n° dei piani f.t.)	=	max. 2.
- 4) Nella progettazione dell'intervento unitario dovrà essere adeguatamente studiato e verificato l'aspetto dell'inserimento nel contesto ambientale, anche attraverso soluzioni architettoniche idonee che non modifichino le caratteristiche morfologiche ed orografiche dei terreni interessati.

Art. 48 - Insediamenti Misti Industriali / Commerciali consolidati

- 1) Le tavole di Piano individuano una zona, coincidente con la frazione "Isola" caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici a carattere produttivo e/o commerciale e a carattere residenziale, per lo più compresi, questi ultimi, nelle fasce di rispetto della viabilità.
- 2) Le previsioni di Piano in tale zona, che costituisce un'enclave in territorio della Provincia di Ascoli Piceno, tendono al recupero urbanistico dell'area, attualmente improntata da caratteri di marginalità rispetto al territorio circostante, al suo reinserimento nel contesto urbanistico (ponte sul Fiume Tronto) e socio-economico di Colonnella.
- 3) Sono consentite destinazioni produttive industriali e commerciali, con possibilità di intervenire unicamente sul patrimonio edilizio esistente mediante interventi di ampliamento "una tantum", in estensione o in sopraelevazione, secondo le seguenti proporzioni:
 - d) per edifici con volumetria sino a mc. 10 000 incremento volumetrico massimo del 50%;
 - e) per edifici con volumetria sino a mc. 30 000 incremento volumetrico massimo del 25%;
 - f) per edifici con volumetria superiore a mc. 30 000 incremento volumetrico massimo del 15%.
- 4) La distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore all'altezza massima delle fronti, con un minimo di mt. 10; i distacchi dai confini min. 5 mt.; i distacchi dalle strade dovranno rispettare le fasce di rispetto individuate sulle tavole di Piano, l'altezza massima non potrà superare ml.11,50.
- 5) Anche all'interno delle aree individuate come produttive industriali è possibile riservare parte della volumetria per destinazioni espositive e commerciali nella misura massima del 75%.

Art. 49 - Insediamenti Commerciali

- 1) Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

• Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	=	0,50 mq./mq.;
• Io (indice di occupazione del suolo)	=	0,50 mq/mq;
• H (altezza massima)	=	9,00 ml.;
• P (n. dei piani f.t.)	=	max 2
• Dc (distacchi dai confini)	=	5,00 ml.;
• Ds (distacchi dalle strade)	=	10,00 ml.;
- 2) Sono consentiti manufatti per esposizioni, mostre, magazzini, depositi, uffici, attività di vendita. Sono anche consentiti laboratori per lavorazioni a carattere artigianale purché inseriti nella struttura edilizia commerciale e di vendita
- 3) E', altresì, consentita nell'ambito della volumetria realizzabile l'abitazione per il custode di dimensione non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata (L. n° 457/1978).

Art. 50 - Attrezzature Commerciali, Direzionali e di Servizio Esistenti

- 1) Il Progetto di Piano individua due zone, collocate a sud del territorio comunale, coincidenti rispettivamente con il Centro Commerciale "Iper Colonnella" ed il Centro commerciale "Castorama", entrambe caratterizzate dalla presenza di edifici di natura commerciale-direzionale e di servizio.
- 2) In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, sedi di società, banche ed istituti, uffici privati;
 - Magazzini di vendita all'ingrosso, negozi, ecc.;
 - Edifici per lo spettacolo e per attività culturali, quali: cinema, teatri, sale per conferenze, mostre, musei, biblioteche, ecc.;
 - Attrezzature ricreative per il tempo libero e lo sport, alberghi ed attrezzature e servizi vari di interesse comune, pubblici esercizi quali: ristoranti, bar, ritrovi, ecc.;
 - Attrezzature artigianali di servizio, servizi per l'artigianato e l'industria, attività di ricerca e terziario avanzato.
- 3) Gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

• Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	=	0,40 mq./mq.;
• Io (indice di occupazione del suolo)	=	0,40;
• Dc (distacchi dai confini)	=	5,00 ml.;
• De (indice di utilizzazione territoriale)	=	0,35 mq./mq.;
• Ut (indice di utilizzazione territoriale)	=	0,35 mq./mq.;
• Ut (indice di utilizzazione territoriale)	=	0,35 mq./mq.;
• Ut (indice di utilizzazione territoriale)	=	0,35 mq./mq.;
- 4) Constatata intorno a tali aree la presenza cospicua di standards urbanistici, siano essi realizzati o previsti, il PRE consente per i suddetti insediamenti un "premio di cubatura" calcolato sulla superficie utile esistente, in misura non superiore al 10 %, entro il limite massimo dell'altezza preesistente, nel rispetto di distacchi non inferiori a ml 10, dalla viabilità comunale e provinciale, ove non diversamente stabilito dai grafici di piano, ed a ml 5,00 dai confini dei lotti contigui. Tale premio di cubatura, calcolato sulla superficie edificata esistente alla data di adozione del P.R.E. non è cumulabile con lo sfruttamento dell'indice Uf, i distacchi dai fabbricati e dai confini di lotto devono essere, rispettivamente, di m. 10,00 e m. 5,00 oppure H/2 del fabbricato più alto.

Art. 51 - Insediamenti Turistico / Alberghieri Esistenti

- 1) Sono consentite destinazioni d'uso relative ad alberghi e pensioni, locali di ristoro, ristoranti e bar; locali di ritrovo e per lo svago; attrezzature culturali, sale di conferenza e di spettacolo; attrezzature sportive al chiuso e/o all'aperto.
- 2) Gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

• Ut (indice di utilizzazione territoriale)	=	0,30 mq./mq.;
• Ds (distacco minimo dalle strade)	=	10,00 ml.;
• De (distacco minimo tra edifici)	=	10,00 ml.;
• Dc (distacco minimo dai confini)	=	5,00 ml.;
• H (altezza massima)	=	13,50 ml..
- 3) Le residue aree libere dall'edificazione consentita devono essere sistemate a verde e/o impianti sportivi all'aperto.
- 4) In deroga ai parametri di cui sopra sono consentiti, comunque, interventi di ampliamento "una tantum", in estensione o in sopraelevazione, nella misura massima del 20% della superficie utile esistente. Resta inteso che i parametri di distacco tra edifici e dai confini non sono derogabili negli interventi "una tantum" e sono pari ad H/2 con almeno, rispettivamente, m.10,00 e m. 5,00.
- 5) Gli insediamenti turistico alberghieri esistenti che nel P.R.E. antecedente questo ricadevano in "Struttura Urbana Esistente" possono mantenere tale destinazione per la quota di fabbricato realizzato.

Art. 52 - Territorio Agricolo

- 1) In riferimento all'art. 68 della L.R. n°18/1983, il PRE opera una specificazione dell'uso del suolo agricolo all'interno del territorio extra-urbano, ai fini della tutela dell'attività produttiva e di una disciplina finalizzata degli insediamenti, anche in relazione agli interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni e finanziamenti pubblici.
- 2) In base alle analisi podologiche ed agronomiche vengono individuate sul territorio comunale le seguenti aree e colture:
 - incolto nudo ed aree urbanizzate;
 - incolto;
 - seminativo arborato;
 - olivi su incolto;
 - vigneto;
 - oliveto;
 - pioppeto;
 - pascolo;
 - vivaio;
 - seminativo arborato;
 - bosco ceduo;
 - frutteto;
 - insediamenti zootecnici ed agroindustriali;
 - invasi artificiali;
 - cisterne;
 - oasi irrigue.
- 3) In base alle caratteristiche fisiche, ambientali, agronomiche ed insediative, il PRE suddivide il territorio agricolo comunale nelle seguenti zone:
 - a) **E1** - Zone agricole
 - definite come tali dal Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Teramo, dove è sempre possibile lo svolgimento dell'attività agricola. Dalle indicazioni di PTP e dalla successiva ricognizione puntuale e dall'analisi agronomica redatta dal tecnico Dott. Agronomo Lorenzo Granchelli esse ricomprendono la più parte del territorio comunale, ad eccezione delle zone agricole di rilevante interesse economico descritte al punto seguente. Nella
 - b) **E2** - Zone agricole di rilevante interesse economico
 - definite come tali dal Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Teramo, caratterizzate dalla presenza di colture di rilevante interesse economico (vigneti, uliveti, frutteti, colture intensive) e variamente diffuse all'interno del paesaggio agrario. In tali aree, così individuate e perimetrate dal presente Piano, la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore ai 3 ettari. Inoltre esse, ai sensi dell'Art. 68, comma 2, della L.R. 18/1983, non possono essere destinate ad uso diverso da quello agricolo.

- 4) I parametri edilizi di Piano relativi al territorio agricolo possono essere derogati a seguito di approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale da parte del Consiglio Comunale, previo parere vincolante dell'Ispettorato dell'Agricoltura, entro i limiti massimi stabiliti dal Titolo VII della L.R. n°18/1983. Tale deroga è subordinata altresì al parere vincolante del Settore Urbanistica della Provincia.

Art. 53 - Utilizzazione Edificatoria dei Suoli Agricoli a Fini Residenziali

- 1) L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli – compatibilmente con le limitazioni imposte dal vigente PRP di cui all'art. 34 della presente Normativa – è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) per le Zone Agricole tipo E1

• If (indice di fabbricabilità fondiaria)	=	0,03 mc./mq.
• Sm (unità minima aziendale)	=	* 3 ,00 ha
• Vm (volume max. realizzabile)	=	800 mc.
• H (altezza massima)	=	7,50 ml.
• P (n° max. dei piani f.t.)=	n°2	
• Dc (distacchi dai confini)	=	10,00 ml.
• De (distacchi tra edifici)	=	10,00 ml.
• Ds (distacchi dalle strade)	=	secondo D.I. n°1404/1968

* in forma accorpata, per chi non possiede il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale.

b) per le Zone Agricole di tipo E2

• If (indice di fabbricabilità fondiaria)	=	0,03 mc./mq.
• Sm (unità minima aziendale)	=	3 ,00 ha
• Vm (volume max. realizzabile)	=	800 mc.
• H (altezza massima)	=	7,50 ml.
• P (n° max. dei piani f.t.)=	n° 2	
• Dc (distacchi dai confini)	=	10,00 ml.
• De (distacchi tra edifici)	=	20,00 ml.
• Ds (distacchi dalle strade)	=	secondo D.I. n°1404/1968

- 2) Ai fini dell'applicazione del comma precedente è consentito, esclusivamente per gli imprenditori agricoli di cui all'art. 4 della L.R. n°12/1979, l'accorpamento di fondi rustici di proprietà anche non contigui, purchè compresi nel territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini, e facenti parte della stessa unità aziendale.
- 3) Esclusivamente per gli imprenditori agricoli di cui all'art. 4 della L.R. n°12/1979, qualora l'applicazione dell'indice di edificabilità non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa, "una tantum" per ogni singola unità aziendale e previa idonea certificazione anagrafica, una maggiorazione volumetrica di 80 mc.. Per ogni componente della famiglia, fino al raggiungimento del massimo consentito di 800 mc..
- 4) Gli edifici esistenti in territorio agricolo possono essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, anche se presentano dimensioni superiori a quelle che risulterebbero dall'applicazione degli indici previsti dal presente articolo, purché vengano mantenuti alla destinazione rurale. E' altresì ammesso, a fini di risanamento ed adeguamento igienico ed edilizio per far fronte a comprovate esigenze elementari dell'abitazione, un ampliamento "una tantum" della superficie utile abitabile (Sua), con possibile sopraelevazione, sino al raggiungimento di una superficie utile abitabile (Sua) massima complessiva di 120 mq..
- 5) Per gli edifici posti entro le distanze minime di rispetto dalle strade, l'ampliamento può avvenire solo sul fronte opposto al ciglio stradale, secondo quanto prescritto dalla presente Normativa.
- 6) Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono suscettibili di ristrutturazione, purché vengano utilizzati per le attività agrituristiche di cui al successivo art. 62, residenziali o per attività artigianali (di trasformazione di prodotti alimentari e o piccoli laboratori ricondotti a ditte individuali), di servizio e sociali qualora ciò sia specificatamente previsto per la Zona Agricola in cui tali edifici ricadono.

- 7) La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta a cura del Comune, ed a spese dell'interessato, unitamente agli atti di autorizzazione e permesso di costruire, sul Pubblico Registro Immobiliare di cui il Comune è dotato, ai sensi dell'art. 70 della LR. n°18/1983, per iscriverci dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni di cui al presente articolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- 8) La destinazione agricola degli immobili realizzati deve essere conservata per almeno dieci anni dalla data di rilascio della certificazione di abitabilità o agibilità.

Art. 54 - Manufatti Connessi alla Conduzione del Fondo

- 1) Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo
 - I ricoveri per attrezzi, prodotti, macchinari ed animali;
 - Le serre;
 - Gli impianti fissi di protezione dei prodotti;
 - I silos e le altre opere di stoccaggio;
 - Gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.
- 2) I manufatti di pertinenza dei suoli agricoli devono essere esattamente ubicati nel progetto edilizio, con vincolo specifico di destinazione d'uso.
- 3) La realizzazione di tali manufatti, il cui volume non concorre alla formazione degli indici di cui al precedente art.59, può avvenire indipendentemente dalla presenza di indici con destinazione residenziale, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

• Sm (superficie minima d'intervento)	=	10 000 mq.
• Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	=	0,015 mq./mq.
• Su (superficie utile max.)	=	600 mq.
• H (altezza max.)	=	7,50 ml.
- 4) Non è soggetta alle limitazioni di cui al comma precedente la realizzazione di serre e di coperture stagionali, destinate a proteggere le colture.

Art. 55 - Impianti Produttivi nei Suoli Agricoli

- 1) Nei suoli agricoli è ammessa, a norma dell'art. 24 comma 9 del P.T.P la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

• Sm (superficie minima d'intervento)	=	20 000 mq.
• Io (indice di occupazione del suolo)	=	0,25 mq./mq.
• De (distacco tra fabbricati)	=	20 mt.
• Ds (distacco dal ciglio stradale)	=	secondo D.M.
• P (parcheggi)	=	min. 1/20 dell'area occupata (Ao).
• H max (altezza max.)	=	ml. 7,50.
- 2) Deve essere osservata una distanza dagli insediamenti abitati esistenti e/o previsti dallo strumento urbanistico, oltre che dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a mt. 300, da elevare a mt.. 500 per gli allevamenti suinicoli, avicoli e ovinicoli.
- 3) A tali insediamenti non può essere assegnato oltre 1/20 della superficie aziendale.

Art. 56 - Disciplina degli Interventi in Zone di Trasformazione: Aree di Progetto Coordinato (APC)

- 1) Le parti del territorio oggetto di trasformazione urbanistica sono individuate dal PRE come “aree di progetto coordinato” e sono regolate da “progetti”, ovvero da un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da grafici, alcuni prescrittivi, altri di indirizzo, che sintetizzano gli scopi degli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.
- 2) Le “aree di progetto coordinato” sono normate da appositi progetti corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.
- 3) Nella Tavola 4.1 degli elaborati di Piano, denominata “Territorio Comunale”, sono individuate con specifica numerazione progressiva le aree di progetto coordinato.
- 4) Il perimetro dell’area di progetto coordinato costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio.
- 5) Il PRE individua le seguenti tipologie di intervento, in relazione alla classificazione che si effettua ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 ed alle destinazioni d’uso previste (art. 28); esse in particolare si distinguono con le seguenti sigle:
 - a) **B4**
interventi di nuova edificazione in aree qualificate “B” di completamento ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 (si tratta di interventi sempre in aree interstiziali o contigue ai tessuti consolidati, con previsione di nuovi volumi in ogni caso modeste) con destinazione d’uso - in parti stabilite da parametri quantitativi di dettaglio - prevalentemente di tipo residenziale e terziario;
 - b) **C1**
interventi di nuova edificazione in aree qualificate “C” (ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968), n. 1444, a bassa densità edificatoria, con destinazione d’uso - in parti stabilite da parametri quantitativi di dettaglio - prevalentemente di tipo residenziale e terziario;
 - c) **D1**
interventi di nuova edificazione in aree qualificate “D” (ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444), a bassa densità edificatoria con destinazione d’uso di tipo artigianale;
 - d) **D2**
interventi di nuova edificazione in aree qualificate “D” (ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444), con destinazione d’uso di tipo artigianale, commerciale, direzionale e di servizio;
 - e) **D3**
interventi di nuova edificazione in aree qualificate “D” (ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444), a bassa densità edificatoria con destinazione d’uso prevalentemente turistica e ricettiva.
- 6) Per le disposizioni generali sull’attuazione delle Aree di Progetto Coordinato si rimanda al Capo IV delle presenti Norme.

Art. 57 - Attrezzature Socio / Sanitarie

- 1) Il “Villaggio Salute” così denominato a prologo nell’accordo programma è caratterizzato da un sistema di attività sanitarie quali il Day Surgery, un albergo con annessa beauty Farm ed un centro per la riabilitazione psicomotoria e psicofisica. Tutte queste attività vanno a costituire uno spazio che, insieme ad una galleria centrale che si sviluppa lungo un asse longitudinale orientato a sud per consentire di incamerare energia solare, struttura l’impianto fisico e formale del centro. La funzione urbana della galleria è determinata anche dalla presenza di un tessuto connettivo commerciale dove possono trovare sviluppo attività di prima necessità ed alcune altre connesse alle funzioni specifiche del centro.
- 2) Per quanto attiene la consistenza, gli standards urbanistici e quant’altro, la struttura sociosanitaria e le relative attrezzature annesse, va fatto esplicito riferimento all’Accordo di Programma stipulato con l’amministrazione Comunale

Art. 58 - Attrezzature e Servizi pubblici

- 1) Sono compresi in questo ambito gli interventi destinati al soddisfacimento degli standards di cui al D.I. 02.04.1968 n°1444, relativamente alla realizzazione di:
 - Attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
 - Attrezzature di interesse comune (religiose, scuole culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.
 - Sono altresì comprese le aree per l'ubicazione dei distributori di carburanti per i quali va fatto riferimento al relativo "Piano Locale di Intervento per la Rete di Distribuzione".
 -
- 2) Queste porzioni di territorio sono riservate agli interventi di cui al comma precedente secondo le indicazioni grafiche di Piano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	=	1,00 mq./mq.;
- Io (indice di occupazione del suolo)	=	0,50;
- Dc (distacchi dai confini)	=	5,00 ml.;
- De(distacco tra pareti finestrate)	=	10,00 ml.;
- Ds (distacco dalle strade)	=	5,00 ml.;
- P (numero dei piani f.t.)	=	max. 3.;
- H (altezza max)	=	12,50 ml..

Art. 59 - Impianti e Servizi Tecnologici

- 1) Le aree destinate ad impianti e servizi tecnologici possono ospitare impianti di depurazione e smaltimento degli scarichi liquidi o solidi urbani, cabine Enel, Telecom, serbatoi e cabine di acquedotti, isole e piattaforme ecologiche, ecc..
- 2) Sono altresì comprese le aree per l'ubicazione dei distributori di carburanti per i quali va fatto riferimento al relativo "Piano Locale di Intervento per la Rete di Distribuzione".
- 3) I parametri edilizi e le caratteristiche dell'intervento edificatorio dovranno essere precisati nel progetto esecutivo dell'impianto, in funzione delle specifiche destinazioni, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 60 - Verde Pubblico, (B) Oasi Biologica, (Q) Da Riquilificare

- 1) Il P.R.E. individua aree destinate a parchi di notevole interesse ambientale ed a giardini pubblici, dove sono consentiti unicamente costruzioni per serre e manufatti strettamente connessi alla conservazione e migliore fruibilità pubblica.
- 2) Le realizzazioni di cui al comma precedente dovranno essere effettuate mediante progetti d'intervento unitario, inerenti sia le sistemazioni del verde e dei percorsi che le attrezzature e strutture annesse.
- 3) Le aree a verde pubblico sono a servizio dell'intero territorio comunale. Al loro interno devono essere curate e rispettate le alberature esistenti e le caratteristiche panoramiche, devono, inoltre, essere garantite le necessarie opere di rimboscimento e di consolidamento delle eventuali attrezzature. Possono essere realizzate eventuali percorrenze pedonali interne, nonché parcheggi. Tali aree sono luogo di svago da adibire anche per spettacoli all'aperto.
- 4) Nelle aree a verde pubblico è consentita l'edificazione limitatamente ai volumi inerenti alla funzionalità del parco od alla realizzazione di attrezzature sportive leggere (quali piste , campi di bocce, ecc.) e di chioschi per strutture di ristoro facilmente rimovibili.
- 5) In tali zone il responsabile del servizio può autorizzare la costruzione di opere quali serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc., di interesse locale ed a servizio di reti tecnologiche. Tali opere vanno eseguite nel rispetto di tutti i parametri di cui al comma precedente, ad eccezione dell'altezza massima che può essere derogata.
- 6) L'area definita "Oasi Ecologica", contrassegnata dalla lettera "B" sulla tavola di Piano n° 4.1, fatte salve le prescrizioni di carattere generale di cui ai commi precedenti, è destinata dall'Amministrazione Comunale al contenimento di specifici impianti tecnologici adibiti allo stoccaggio dei rifiuti urbani differenziati.

- 7) L'area definita "Verde da Riqualficare", contrassegnata dalla lettera "Q" sulla tavola di Piano n° 4.1, è essenzialmente coincidente con l'area della "ex discarica". Fatte salve le prescrizioni di carattere generale di cui ai commi precedenti, in tale zona è previsto prioritariamente un intervento di iniziativa pubblica inerente opere di bonifica e riqualficazione atte a restituire un'area degradata a servizio dell'intero territorio comunale.
- 8) Le aree pubbliche (strade, verde e parcheggi) oggetto di acquisizione da parte del Comune, se prioritariamente cedute a titolo gratuito da parte del proprietario, possono contribuire, ai fini edificatori, con lo stesso indice dell'area urbana adiacente ad egli appartenente.

Art. 61 – Attrezzature Sportive, (T) Tiro a volo

- 1) Il P.R.E. individua aree attrezzate per il gioco e lo sport, dove sono consentiti sistemazioni a manufatti di carattere ornamentale ed attrezzature per attività ricreative e sportive, con i relativi servizi.
- 2) Le realizzazioni di cui al comma precedente dovranno essere effettuate mediante progetti d'intervento unitario, inerenti sia le sistemazioni del verde e dei percorsi che le attrezzature e le strutture annesse.
- 3) Le aree destinate ad attrezzature sportive sono a servizio dell'intero territorio comunale. Al loro interno devono essere curate e rispettate le alberature esistenti e le caratteristiche panoramiche, devono, inoltre, essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e di consolidamento delle eventuali attrezzature. Possono essere realizzate eventuali percorrenze pedonali interne, nonché parcheggi. Tali aree sono luogo di svago da adibire anche per spettacoli all'aperto.
- 4) Nelle aree destinate ad attrezzature sportive gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,05 mq./mq.;
 - H1 (altezza massima delle attrezzature) = 6,50 ml;
 - H2 (altezza max. palestre) = 12,50 ml;
 - P (parcheggi) = 5 mq. /100 mq.
- 5) In tali zone il responsabile del servizio può autorizzare, la costruzione di opere quali serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc., di interesse locale ed a servizio di reti tecnologiche. Tali opere vanno eseguite nel rispetto di tutti i parametri di cui al comma precedente, ad eccezione dell'altezza massima che può essere derogata.
- 6) L'area definita "Tiro a volo", contrassegnata con la lettera "T" sulla tavola di Piano n° 4.1, è essenzialmente dedicata allo svolgimento della disciplina sportiva del tiro a volo. In tale zona, fatte salve le prescrizioni di carattere generale di cui ai commi precedenti, gli interventi e le sistemazioni planimetriche sono da effettuare nel rigoroso rispetto di tutte le prescrizioni inerenti la particolare attività svolta.
- 7) Tutte le strutture di cui sopra ad eccezione del tiro a Volo, peraltro esistente, di proprietà privata sono in capo all'amministrazione comunale che pertanto ne è il soggetto attuatore.

Art. 62 - Spazi di Sosta e Parcheggio

- 1) Il PRE individua i parcheggi pubblici esistenti o di progetto, localizzati all'interno del territorio urbanizzato ed edificato e nei settori di nuovo impianto urbano
- 2) Gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti nel rispetto del D.M. n°1444 del 02.04.1968
- 3) Per gli edifici riservati a particolari destinazioni devono essere previsti, in aggiunta alle aree già perimetrare sulle tavole di Piano, i seguenti standards minimi di parcheggio, coperto o scoperto:

TIPO DI EDIFICIO	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO mq/mq (*)
Cinema, Teatri	0,80
Case di cura, amb. provinciali, ist. previdenziali, attr.re. comuni.	0,60
Edifici prevalentemente destinati ad uffici e negozi.	0,50
Impianti sportivi coperti.	0,80
Impianti sportivi scoperti.	0,40
Insedimenti turistico – ricettivi	0,40

Art. 63 - Viabilità

- 2) Le aree destinate alla viabilità, individuate nelle tavole di Piano, comprendono:
 - a) le strade;
 - b) i nodi stradali e gli svincoli;
 - c) i parcheggi;
 - d) le aree di rispetto;
 - e) le rotonde
- 3) In base alle loro caratteristiche funzionali, evidenziate negli elaborati di Piano, le strade sono dimensionate e classificate in :
 - a) assi di attraversamento (autostrade);
 - b) assi di distribuzione (strade primarie di grande comunicazione);
 - c) assi di penetrazione (strade secondarie di media importanza);
 - d) strade di interesse locale;
 - e) strade interne per la distribuzione dei veicoli nell'ambito delle zone edificate;
 - f) piste ciclabili e/o percorsi pedonali;
- 4) Per le strade interne e per i percorsi ciclabili e pedonali, in sede esecutiva, vanno rispettati i seguenti criteri
- 5) le strade interne di distribuzione devono avere sezione non inferiore a quella graficamente individuata nel Piano, con marciapiedi di larghezza non inferiore a mt. 1,50;
- 6) i percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni, devono avere una sezione di mt. 1,25 o multipla di mt. 1,25 con un minimo di mt. 2,50;
- 7) le strade esclusivamente pedonali devono avere una sezione minima di mt. 2,00.
- 8) Nell'attuazione del PRE dovranno essere modificati o soppressi le immissioni e gli accessi carrabili che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche di Piano.
- 9) All'interno dei centri e nuclei edificati ed urbanizzati, le distanze degli edifici dal ciglio stradale sono stabilite in mt.5,00, salvo diversa disposizione di Piano anche in relazione agli allineamenti (fili fissi- verbale di linee e quote) da determinarsi a cura del Comune.
- 10) All'esterno degli abitati valgono le distanze minime di legge o di PRE.
- 11) Nelle planimetrie di Piano viene indicata l'intera zona destinata alla viabilità, e in certi casi solo la sede viaria; nel primo caso il tracciato stradale ha valore di massima e le eventuali variazioni nell'ambito della zona stessa, a seguito di progettazione esecutiva, non costituiscono variante al Piano.

Art. 64 - Edifici d'Interesse Storico ed Ambientale

1. Gli edifici d'interesse storico ed ambientale specificatamente individuati sulle tavole di Piano e coincidenti con le emergenze evidenziate nel vigente PRP, vanno conservati nella struttura, nel volume e nei caratteri architettonici. In tali edifici, oltre agli interventi di restauro e ristrutturazione interna, sono consentiti ampliamenti dei locali interrati e seminterrati, nonché modifiche di destinazione d'uso – con esclusione dei “mini residences” privati – a condizione che detti interventi non alterino in alcun modo le strutture, le caratteristiche architettoniche e l'andamento preesistente del terreno:
 - A) Villa Catenacci
 - B) Villa Ricci
 - C) Villa Ricci

Art. 65 - Aree di Interesse Archeologico

- 1) In ottemperanza alle prescrizioni grafiche e normative della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo, il PRE individua le seguenti tipologie di salvaguardia, contraddistinte sulle Tavole di Piano con specifica simbologia
 - A) Zone archeologiche ad inedificabilità assoluta, e cioè:
 - i) le aree perimetrale sul Poggio Civita e sul Colle della Corte;
 - ii) le aree campite in località Vibrata, S. Martino e Fonte Ottone, coincidenti con una fascia di 30,00 ml. dal perimetro delle singole strutture;
 - B) Zone archeologiche ad edificabilità condizionata, e cioè:
 - i) le aree perimetrale in località Vibrata ed in località S. Martino, in cui ogni intervento edilizio d'iniziativa sia pubblica che privata è soggetto a richiesta di Nulla Osta preventivo alla competente Soprintendenza Archeologica.
- 2) Relativamente all'apposizione dei due vincoli archeologici di inedificabilità assoluta che ricadono in
 - Zona di Via C. Battisti- Colle della Corte;
 - Zona di Poggio Civita

l'Amministrazione Comunale con propria Delibera n°37 del 08.03.2006 ha deliberato di affidare alla Società "Truentum" l'organizzazione, la gestione e l'esecuzione di tutte le fasi necessarie la campagna di indagine e le verifiche necessarie da eseguire, compreso l'assistenza tecnica sia al comune che alla sovrintendenza che ne avrà l'alta sorveglianza, per la cura di tutta la pratica amministrativa relativa alla conferma e/o eliminazione dei vincoli archeologici apposti. Pertanto, all'atto del pronunciamento in merito da parte della sovrintendenza il presente Piano dovrà intendersi, conseguentemente adeguato d'ufficio.

Art. 66 - Zone di Tutela Ambientale

- 1) In tali zone, ricomprendenti l'area golenale del Fiume Tronto, del Torrente vibrata ed i corridoi ecologici relativi ai fossi, non è consentita in alcun modo l'edificazione. Sono possibili unicamente le opere necessarie alla sistemazione idrogeologica dei terreni, alla cura della vegetazione esistente ed al suo potenziamento, con eventuale inserimento di percorsi pedonali da studiare nell'ottica del recupero e della salvaguardia dell'ambiente naturale.

Art. 67 - Aree Boscate e di Alto Valore Ambientale

- 1) Tali aree comprendono le due zone boscate del territorio comunale. Esse vanno pertanto tutelate dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
- 2) Su queste aree il Comune avvierà la procedura per la costituzione di due riserve naturali protette
- 3) Su tali aree, pertanto, è impedita l'edificazione. Ciò nonostante la loro capacità edificatoria, riconducibile all'indice di edificazione in zona agricola - (0,03mc/mq) -, può essere utilizzata su aree agricole adiacenti, appartenenti al medesimo proprietario, previa la loro cessione gratuita al Comune.

Art. 68 - Fascia di Rispetto Cimiteriale

- 1) Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934 n° 1265, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro la fascia di rispetto cimiteriale.
- 2) Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la posa di manufatti in precario, adibiti a chioschi per la vendita di fiori, di lampade votive e di oggetti di culto, previa stipula di convenzione con cui il concessionario s'impegna a rimuovere il chiosco in qualunque momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.
- 3) Le fasce di rispetto cimiteriale, graficamente individuate sulle tavole di Piano tengono conto delle autorizzazioni amministrative e degli atti deliberativi emanati a tutt'oggi per la loro riduzione a ml. 80,00

Art. 69 - Disciplina delle Aree Libere

- 1) La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari sino a quando non siano portate a termine le relative pratiche di esproprio, acquisizione o cessione.
- 2) Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblici.
- 3) I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblici
- 4) In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 70 - Indirizzi ed Incentivi per Interventi di Edilizia Bioecologica

- 1) Gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale. Vengono pertanto proposti incentivi, a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.
- 2) **Agevolazioni**
 - a) E' prevista una maggiorazione degli indici di zona, pari al 10% per edifici multipiano per appartamenti ed al 15% per edifici mono o bifamiliari, a compenso dei maggiori ingombri strutturali, per qualsiasi intervento edilizio che rispetti le norme di seguito riportate e relative a: bioedilizia; valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza; riqualificazione e riordino degli immobili esistenti; estensione degli elementi naturali. E' prevista, inoltre, l'esenzione dal pagamento del contributo concessorio (sia oneri che costo di costruzione) per la parte di volumetria (10% o 15%) relativa alla maggiorazione degli indici precedentemente indicata. Quanto sopra, relativo ai soli fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.E., a patto che vengano eliminate tutte le voci incongrue presenti nel fabbricato
- 3) **Bioedilizia**
 - a) Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che dovrà essere opportunamente analizzata attraverso indagini ambientali preliminari, che:
 - la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUD-EST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
 - vengano prodotte certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
 - non vengano computate nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti Sud-Sudest e Sud-Sudovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
 - che non vengano computate nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
 - le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 40 cm);
 - lo spessore dei solai intermedi sia ≥ 40 cm (per isolamento acustico);
 - le pareti esterne siano idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
 - vengano posizionate essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
 - venga data la preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.

- vengano integralmente abolite le barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.
- 4) **Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza**
- a) Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:
- la rimozione delle strutture incongrue;
 - la valorizzazione e il ridisegno del verde;
 - l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
 - la sistemazione delle recinzioni, l'inserimento di siepi, arredi esterni ecc.;
 - la massima permeabilità del suolo.
- 5) **Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti**
- a) Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.
- 6) **Estensione degli elementi naturali**
- a) Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:
- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
 - realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
 - caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
 - creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
 - realizzazione di siepi sul confine di proprietà ed in prossimità di scarpate stradali;
 - creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;
- b) Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zone indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 mq. di superficie utile lorda derivante dall'incentivo.
- 7) **Controlli**
- a) Gli interventi realizzati secondo i criteri sopra esposti dovranno essere sottoposti a controllo da parte degli Uffici Comunali competenti ed in ogni caso contestualmente alla richiesta di abitabilità e/o agibilità si dovrà produrre:
- adeguata documentazione fotografica dell'intervento eseguito;
 - certificazione sui requisiti dei principali materiali bio-eco-compatibili utilizzati;
 - copia delle indagini preliminari svolte da tecnici qualificati in igiene e medicina ambientale.
- b) La mancata presentazione della documentazione sopra indicata e/o l'accertamento di eventuali abusi edilizi comporterà la revoca dei benefici concessi.

Art. 71 - Agriturismo

- 1) Ai sensi della LR. n° 32/1994, per attività agrituristiche si intendono esclusivamente quelle di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, e dai loro familiari di cui, rispettivamente, agli artt. 2135 e 230/bis del Codice Civile.
- 2) Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici, o parti di essi, esistenti sul fondo, nonché locali o edifici rurali siti in aggregati urbani ed utilizzati direttamente dall'imprenditore agricolo in rapporto di connessione con l'attività agricola
- 3) L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi interessati
- 4) La sistemazione degli immobili può avvenire attraverso interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di restauro. Gli interventi non possono modificare le caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico ed architettonico e nel rispetto delle normative urbanistiche e paesaggistiche

- 5) I locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dalle presenti NTA per le civili abitazioni.
- 6) Per l'esercizio dell'attività agrituristica occorre l'iscrizione all'Albo regionale dei soggetti abilitati all'esercizio dell'agriturismo, istituito presso la Giunta Regionale, Settore Agricoltura e Foreste.
- 7) Al rilascio dell'Autorizzazione per l'esercizio dell'attività agrituristica provvede il Sindaco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge n°730/1985
- 8) Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si rimanda alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 72 - Fasce di Rispetto Stradale

- 1) Fuori dal perimetro dei centri edificati ed urbanizzati, distinti sulla base delle previsioni localizzative del Piano Regolatore, vanno osservate, per le nuove costruzioni le distanze minime a protezione del nastro stradale disposte dal D.M 01.04.1968 n°1404.
- 2) Tali distanze vanno osservate, altresì nei casi in cui, per le caratteristiche degli insediamenti o della stessa viabilità, la fascia di rispetto sia stata specificamente indicata sulle tavole di Piano, anche all'interno delle previsioni localizzative del PRE:
- 3) Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale possono essere computate ai fini volumetrici, secondo la destinazione di piano loro riservata, con riferimento alla proprietà che le ingloba. Ai fini dei distacchi dai confini la delimitazione di dette aree non va considerata come confine di zona e quindi dell'eventuale area edificabile.
- 4) Nelle fasce di rispetto della viabilità è vietata di norma l'edificazione, ad eccezione delle costruzioni a titolo precario per il rifornimento di carburante per autotrazione, ivi comprese piccole attività commerciali, di servizio e di lavaggio limitate all'utenza automobilistica, previo convenzionamento con il Comune, nel rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,20 mq/mq, di un'altezza massima di 5,00 mt., di un distacco di mt. 10,00 dalle strade e dagli edifici e di mt. 5,00 dai confini e, comunque, nel rispetto del vigente "Piano locale di Intervento per la rete di distribuzione". E' consentita, peraltro, la realizzazione delle opere specificamente ammesse dalla Circolare Min. Il.pp. n°5980 del 30.12.1970.
- 5) In tali fasce, per gli edifici esistenti, è consentito "una tantum" un incremento del volume esistente in misura non superiore al 20%, da realizzarsi esclusivamente sul lato opposto a quello fronteggiante la strada. L'altezza massima consentita non potrà, comunque, essere superiore a mt. 10,00.

Capo IV – AREE DI PROGETTO COORDINATO

Art. 73 - Disposizioni Generali

- 1) Nell'elaborato di piano denominato "Tavola 4.1 – Territorio Comunale", sono individuate con specifica numerazione progressiva le aree di progetto coordinato.
- 2) L'Amministrazione ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRE per le parti pubbliche e di interesse pubblico contenute nelle aree di progetto coordinato, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso espropriazione delle aree per pubblica utilità.
- 3) L'Amministrazione ha altresì facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRE per l'intera previsione dell'area di progetto coordinato, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
- 4) Dopo l'intervento dell'Amministrazione, i proprietari che vogliono dare attuazione alle previsioni di PRE, potranno essere autorizzati solo dopo che gli stessi avranno rimborsato all'Amministrazione tutte le spese sino a quel momento sostenute per le procedure di esproprio e per la realizzazione delle opere opportunamente maggiorate degli interessi capitalizzati calcolati con un tasso pari al tasso mutui della Cassa Depositi e Prestiti e con rivalutazione delle stesse spese secondo l'indice ISTAT per il costo di costruzione dei fabbricati residenziali. Il tutto in misura direttamente proporzionale alle volumetrie assentite.
- 5) Ciascuna area di progetto coordinato è regolata dalle seguenti disposizioni generali e nel dettaglio da:

- a) una scheda normativa specifica;
- b) una tavola, ordinata in maniera progressiva nella sezione V degli elaborati di piano, comprendente:
- dati del progetto;
 - individuazione dell'area di intervento;
 - uso del suolo;
 - planivolumetrico;
- 6) **Scheda normativa**
 Definisce la normativa specifica relativa alla singola area di progetto coordinato; qualora la normativa specifica prescriba norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche. In ciascuna scheda normativa viene definito quanto segue:
- a) Tipo di intervento
 Descrizione del tipo di intervento previsto.
- b) Obiettivi
 Sintetica descrizione degli obiettivi generali che il piano persegue attraverso l'intervento in questione;
- c) Modo di intervento
 Definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento urbanistico
- d) Parametri urbanistici ed edilizi
 Riepilogo degli indici e parametri caratterizzanti l'intervento edificatorio (Uf, H, ecc.);
- e) Destinazioni d'uso
 Individuazione delle destinazioni d'uso previste; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo;
- f) Prescrizioni particolari
 Prescrizioni particolari alle quali è soggetta l'attuazione della previsione di piano;
- g) Tabella riassuntiva
 Riepilogo schematico dei dati urbanistici (St, Se, Sup, Sus)
- 7) **Dati del Progetto**
 Schema che definisce tutti i dati quantitativi relativi al singolo progetto, comprendente:
- a) Dati catastali
 Elenco delle particelle catastali ricomprese all'interno dell'area di progetto coordinato
- b) Parametri urbanistici ed edilizi
 Elenco completo degli indici e parametri caratterizzanti l'intervento edificatorio
- c) Dati urbanistici
 Dati quantitativi, ove determinati, relativi alla superficie territoriale (St) oggetto dell'intervento, alla superficie edificabile (Se), alla quantità di superficie per urbanizzazioni secondarie (Sus.: verde pubblico, parcheggi pubblici, altra destinazione pubblica), alla quantità di superficie per urbanizzazioni primarie (Sup.: strade, marciapiedi, ecc.)
- d) Verifica Standards Urbanistici
 Tabella di verifica della superficie minima per verde pubblico, parcheggi ed attrezzature collettive per il soddisfacimento degli standards urbanistici ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444.
- e) Dati della Lottizzazione
 Descrizione quantitativa dei lotti edificatori.
- 8) **Uso del Suolo**
 Elaborato grafico, disegnato in opportuna scala, disciplinante l'uso del suolo e contenente le regole urbanistiche relative all'intervento..
- 9) **Planivolumetrico**
 Elaborato grafico di dettaglio relativo alla dislocazione ed ai rapporti planivolumetrici delle varie funzioni presenti nell'area, cui

doversi attenere nelle fasi di progettazione esecutiva degli interventi da redigersi solo per le aree di progetto coordinato comprese nella tipologia B4 ad alla densità edificatoria e comunque dove espressamente prescritto.

10) Per tutti i progetti relativi alle aree di progetto coordinato valgono le seguenti disposizioni generali:

a) **Elementi quantitativi**

La superficie territoriale (St) è quella complessivamente interessata dall'intervento; la superficie indicata in tabella è misurata sulla base catastale; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; sono ammissibili variazioni della superficie territoriale, nei limiti di $\pm 5\%$ della superficie territoriale indicata nella tabella riassuntiva, anche in relazione ad aggiustamenti marginali del perimetro di comparto, esclusivamente nei seguenti casi:

- variazioni in aumento che tengano conto della struttura proprietaria e/o determinate da ragioni tecnico-esecutive;
- variazioni in diminuzione nei casi di rinuncia scritta, da parte di proprietà marginali, a partecipare all'attuazione dell'intervento regolato dal progetto relativo all'area di progetto coordinato in questione;
- all'interno di ciascuna area è fissata in maniera invariabile la superficie minima per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444;
- le superfici che nell'ambito dei progetti norma sono destinate a parcheggi, verde pubblico, e strade, rientrano nel computo degli standard normativi solo se previsto espressamente nelle schede normative; in tutti gli altri casi gli standard dovranno essere reperiti all'interno delle superfici fondiarie;
- lo strumento urbanistico attuativo può invece prevedere variazioni delle superfici fondiaria (Sf), per strade, verde di rispetto, riportate nella tabella riassuntiva, sia a seguito di variazioni della superficie territoriale (St), sia per far posto agli spazi a parcheggio, nei casi in cui questi non siano planimetricamente individuati, sia per effetto di piccole variazioni della nuova viabilità, che sono consentite in sede di progettazione esecutiva;
- la superficie fondiaria (Sf) costituisce l'ambito all'interno del quale devono essere concentrate le volumetrie realizzabili.

b) **Standards urbanistici**

Nelle aree di progetto coordinato le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444, e da cedere gratuitamente in maniera obbligatoria sono, in genere, quantitativamente determinate e, in parte, planimetricamente individuate;

- al fine di evitare la polverizzazione degli spazi pubblici in aree di dimensioni eccessivamente ridotte e tali da non garantire la loro effettiva utilizzazione, alcuni progetti prevedono che parte degli spazi di servizio non debbano essere individuati all'interno dell'area di progetto coordinato e ceduti, bensì monetizzati; la monetizzazione avviene avendo a riferimento i valori d'esproprio in vigore per la zona interessata; l'Amministrazione introita le somme provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard, su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata, e le utilizza per l'acquisizione di aree destinate a spazi pubblici fra quelle individuate dal PRE nelle immediate adiacenze, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature;

c) **Modalità attuative**

- nelle Aree di Progetto Coordinato il PRE si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi e/o per intervento edilizio diretto;
- i piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica possono variare la planimetria di "uso del suolo" e gli schemi progettuali di PRE, ma devono comunque rispettarne gli obiettivi dati e gli elementi quantitativi, secondo i criteri fissati nel presente articolo;
- parziali aggiustamenti della planimetria di "uso del suolo" e degli schemi progettuali di PRE, derivanti, ad esempio, dalla progettazione esecutiva della nuova viabilità, o dalla individuazione degli spazi per parcheggi non individuati graficamente dal PRE, o da modeste variazioni nella conformazione e dislocazione delle aree di servizio, possono essere effettuati anche dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e non costituiscono variante al PRE;
- gli interventi, salvo quanto precisato al precedente comma "elementi quantitativi" del presente articolo e salvo diverse modalità precisate nella scheda normativa, devono essere estesi all'intera area di progetto coordinato;
- il perimetro dell'area di progetto coordinato, nonché le sottozone individuate, costituiscono ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio

d) Prescrizioni particolari

- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sulle aree di progetto coordinato che si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo e attraverso intervento edilizio diretto con progettazione urbanistica di dettaglio, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare;
- la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti e comunque prima della scadenza della convenzione, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate dal PRE;
- la convenzione deve prevedere anche l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; qualora l'Amministrazione non ravvisi la necessità di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, gli attuatori sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi di legge;
- la sistemazione del terreno e la piantumazione degli spazi di verde pubblico debbono essere effettuate preliminarmente al rilascio delle concessioni edilizie relative agli edifici previsti; la piantumazione prevista lungo la viabilità e la sistemazione del verde di rispetto stradale e del verde privato debbono essere eseguite non appena ciò risulti tecnicamente possibile, compatibilmente con l'esecuzione dei lavori e con la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione; le opere in verde previste nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere effettuate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- la convenzione deve prevedere l'impegno di manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di un anno dalla consegna delle opere all'Amministrazione;
- all'interno dell'area di progetto coordinato la nuova viabilità ed i parcheggi, ove previsti e salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante;
- il perimetro dell'area di progetto coordinato, nonché le sottozone individuate, costituiscono ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio; l'Amministrazione può dare attuazione alle previsioni di PRE, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle aree di progetto coordinato, anche raggruppandone più di una, attraverso piani particolareggiati, anche dove non esplicitato dalle presenti norme; in tal modo si confermano i comparti edificatori e si può procedere anche all'espropriazione;
- l'Amministrazione può altresì dare attuazione alle previsioni di PRE anche soltanto per le parti riguardanti servizi e viabilità, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle aree di progetto coordinato, attraverso le ordinarie procedure espropriative; in tale caso nella successiva realizzazione del progetto la superficie edificabile corrispondente alle aree espropriate resta di competenza dell'Amministrazione.
- Le Aree di Progetto Coordinato (APC) possono essere attuate anche per sub-comparti autonomamente funzionali.

Art. 73.1 - Area di Progetto Coordinato n° 1**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano in adiacenza alla strada provinciale n°1;
- La cessione di un'area per la realizzazione della viabilità di quartiere, atta a favorire l'accesso a lotti interclusi, in luogo di quella prevista per verde e parcheggi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area per la realizzazione della viabilità di quartiere, tenendo conto che questa verrà equiparata a standard urbanistico
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St – Superficie Territoriale	mq	6.625,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.439,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	0,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	0,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	1.439,00 =Sup+Sus
Sf – Superficie Fondiaria	mq	5.186,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.593,00	=SfxUf

Art. 73.2 - Area di Progetto Coordinato n° 2**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano in adiacenza alla strada provinciale n°1;
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di un' area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St – Superficie Territoriale	mq	13.551,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.651,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	914,00
	Verde Pubblico	mq	4.704,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	5.618,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	7.269,00 =Sup+Sus
Sf – Superficie Fondiaria	mq	6.282,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	3.141,00	=SfxUf

Art. 73.3 - Area di Progetto Coordinato n° 3**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano in adiacenza alla bretella di collegamento tra la strada ex SP n°1 e la strada comunale Fosso Lupo;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	16.600,00
------------------------------	----	-----------

Destinazione Pubblica

Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie

Viabilità Pubblica	mq	1.097,00	=Sup
--------------------	----	----------	------

Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie

Parcheggi Pubblici	mq	827,00
--------------------	----	--------

Verde Pubblico	mq	1.664,00
----------------	----	----------

Servizi	mq	-
---------	----	---

Totale Sus Proposta	mq	2.491,00	=Sus
----------------------------	----	----------	------

Totale Aree da Cedere	mq	3.588,00	=Sup+Sus
------------------------------	----	----------	----------

Sf - Superficie Fondiaria	mq	13.012,00	=St-(Sup+Sus)
---------------------------	----	-----------	---------------

Se - Superficie Massima Edificabile	mq	6.506,00	=SfxUf
-------------------------------------	----	----------	--------

Art. 73.4 - Area di Progetto Coordinato n° 4

STRALCIATO

Art. 73.5 - Area di Progetto Coordinato n° 5**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La compattazione ed il riordino del tessuto collinare frontistante la struttura urbana a bassa densità fondiaria in adiacenza alla strada comunale Fosso Lupo;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di una area per la realizzazione della viabilità di progetto

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	5.330,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	427,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	285,00
	Verde Pubblico	mq	450,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	735,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	1.162,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	4.168,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.458,80	=SfxUf

Art. 73.6 - Area di Progetto Coordinato n° 6**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La compattazione ed il riordino del tessuto collinare frontistante la struttura urbana a bassa densità fondiaria in adiacenza alla strada comunale Fosso Lupo
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	10.344,00
------------------------------	----	-----------

Destinazione Pubblica

Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie

Viabilità Pubblica	mq	533,00	=Sup
--------------------	----	--------	------

Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie

Parcheggi Pubblici	mq	485,00
--------------------	----	--------

Verde Pubblico	mq	691,00
----------------	----	--------

Servizi	mq	-
---------	----	---

Totale Sus Proposta	mq	1.176,00	=Sus
----------------------------	----	----------	------

Totale Aree da Cedere	mq	1.709,00	=Sup+Sus
------------------------------	----	----------	----------

Sf - Superficie Fondiaria	mq	8.635,00	=St-(Sup+Sus)
---------------------------	----	----------	---------------

Se - Superficie Massima Edificabile	mq	3.022,25	=SfxUf
-------------------------------------	----	----------	--------

Art. 73.7 - Area di Progetto Coordinato n° 7

STRALCIATO

Art. 73.8 - Area di Progetto Coordinato n° 8**1) Tipo di intervento**

- **D3** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La realizzazione di strutture ricettive (oltre al miglioramento di quelle esistenti) sul territorio contiguo al tessuto urbano in adiacenza alla strada provinciale n°1;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della relativa viabilità, parcheggi e spazi verdi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Turistica e ricettiva.
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato. La localizzazione delle aree destinate a standards urbanistici – vedi tavola 5.8 - non è vincolante per l'attuatore.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	6.956,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	819,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	645,00
	Verde Pubblico	mq	1.030,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	1.675,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	2.494,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	4.462,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.561,70	=Sf x Uf

Art. 73.9 - Area di Progetto Coordinato n° 9**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano in adiacenza alla strada provinciale n°2;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	6.101,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	0,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	988,00
	Verde Pubblico	mq	1.916,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	2.904,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	2.904,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	3.197,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.598,50	=SfxUf

Art. 73.10 - Area di Progetto Coordinato n° 10

STRALCIATO

Art. 73.11 - Area di Progetto Coordinato n° 11

STRALCIATO

Art. 73.12 - Area di Progetto Coordinato n° 12

STRALCIATO

Art. 73.13 - Area di Progetto Coordinato n° 13

STRALCIATO

Art. 73.14 - Area di Progetto Coordinato n° 14

STRALCIATO

Art. 73.15 - Area di Progetto Coordinato n° 15

STRALCIATO

Art. 73.16 - Area di Progetto Coordinato n° 16**1) Tipo di intervento**

- **D1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del territorio contiguo al tessuto artigianale esistente limitrofo alla strada provinciale n°2;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di un'area da destinare ad attrezzature e servizi collettivi.
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- H (altezza max) = 8,00 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
– Artigianale, Deposito, Magazzino.

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St – Superficie Territoriale	mq	33.908,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	6.198,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.766,00
	Verde Pubblico	mq	1.141,00
	Servizi	mq	2.200,00
	Totale Sus Proposta	mq	5.107,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	11.305,00 =Sup+Sus
Sf – Superficie Fondiaria	mq	22.603,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	13.561,80	=SfxUf

Art. 73.17 - Area di Progetto Coordinato n° 17**1) Tipo di intervento**

- **D3** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La realizzazione di strutture ricettive ed il riordino del tessuto collinare del territorio contiguo alla struttura urbana a bassa densità fondiaria compreso tra la strada provinciale n°2 e la strada ex SP n°1.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Turistica e ricettiva.
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.

7) Tabella riassuntiva

St – Superficie Territoriale	mq	11.482,00
------------------------------	----	-----------

Destinazione Pubblica

Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie

Viabilità Pubblica	mq	0,00	=Sup
--------------------	----	------	------

Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie

Parcheggi Pubblici	mq	680,00
--------------------	----	--------

Verde Pubblico	mq	503,00
----------------	----	--------

Servizi	mq	-
---------	----	---

Totale Sus Proposta	mq	1.183,00	=Sus
----------------------------	----	----------	------

Totale Aree da Cedere	mq	1.183,00	=Sup+Sus
------------------------------	----	----------	----------

Sf - Superficie Fondiaria	mq	10.299,00	=St-(Sup+Sus)
---------------------------	----	-----------	---------------

Se - Superficie Massima Edificabile	mq	3.604,65	=SfxUf
-------------------------------------	----	----------	--------

Art. 73.18 - Area di Progetto Coordinato n° 18**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano compreso tra la strada provinciale n°2 e la strada ex SP n°1.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di spazi verdi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	4.553,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	253,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	469,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	469,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	722,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	3.831,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.915,50	=SfxUf

Art. 73.19 - Area di Progetto Coordinato n° 19**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano adiacente alla strada provinciale n°2.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di spazi verdi (di cui uno ricomprendente al suo interno una "casa di terra").
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	5.489,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	40,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	2.007,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	2.007,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	2.047,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	3.442,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.721,00	=SfxUf

Art. 73.20 - Area di Progetto Coordinato n° 20**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano in adiacenza alla strada comunale Fonte Vecchia;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di un'area da destinare ad attrezzature e servizi collettivi .
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	35.715,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	4.936,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.436,00
	Verde Pubblico	mq	10.726,00
	Servizi	mq	882,00
	Totale Sus Proposta	mq	13.044,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	17.980,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	17.735,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	10.641,00	=SfxUf

Art. 73.21 - Area di Progetto Coordinato n° 21**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada comunale Fontana Vecchia.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi.
- L'acquisizione di un'area da destinare ad attrezzature e servizi collettivi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (*vedi Decreto di occupazione preordinata all'esproprio n°2133 del 19.03.2005*) e/o privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	21.528,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.474,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	827,00
	Verde Pubblico	mq	1.343,00
	Servizi	mq	3.841,00
	Totale Sus Proposta	mq	6.011,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	8.485,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	13.043,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	4.565,05	=SfxUf

Art. 73.22 - Area di Progetto Coordinato n° 22

STRALCIATO

Art. 73.23 - Area di Progetto Coordinato n° 23**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano localizzato in due zone: la prima nelle vicinanze del centro storico rivolta verso il versante Tronto e la seconda in adiacenza alla struttura urbana residenziale centrale lungo la strada provinciale n°2.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici. I progetti esecutivi della zona di comparto versante Tronto dovranno attenersi obbligatoriamente ai valori di Uf=0,50 mq/mq e H max=7,50 ml.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	35.155,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	4.971,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.970,00
	Verde Pubblico	mq	15.330,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	17.300,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	22.271,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	12.884,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	7.730,40	=SfxUf

Art. 73.24 - Area di Progetto Coordinato n° 24**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano centrale lungo la strada provinciale n°2.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	5.353,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	656,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	2.529,00
	Verde Pubblico	mq	0,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	2.529,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	3.185,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	2.168,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.300,80	=SfxUf

Art. 73.25 - Area di Progetto Coordinato n° 25**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano centrale lungo la strada provinciale n°2.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	5.178,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	368,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.441,00
	Verde Pubblico	mq	1.095,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	2.536,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	2.904,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	2.274,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.364,40	=Sf x Uf

Art. 73.26 - Area di Progetto Coordinato n° 26**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano centrale lungo la strada provinciale n°2.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	10.466,00
------------------------------	----	-----------

Destinazione Pubblica

Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie

Viabilità Pubblica	mq	0,00	=Sup
--------------------	----	------	------

Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie

Parcheggi Pubblici	mq	0,00
--------------------	----	------

Verde Pubblico	mq	3.223,00
----------------	----	----------

Servizi	mq	-
---------	----	---

Totale Sus Proposta	mq	3.223,00	=Sus
----------------------------	----	-----------------	------

Totale Aree da Cedere	mq	3.223,00	=Sup+Sus
------------------------------	----	-----------------	----------

Sf - Superficie Fondiaria	mq	7.243,00	=St-(Sup+Sus)
---------------------------	----	----------	---------------

Se - Superficie Massima Edificabile	mq	3.621,50	=SfxUf
-------------------------------------	----	----------	--------

Art. 73.27 - Area di Progetto Coordinato n° 27

STRALCIATO

Art. 73.28 - Area di Progetto Coordinato n° 28

STRALCIATO

Art. 73.29 - Area di Progetto Coordinato n° 29**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada comunale Fontana Vecchia.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	16.254,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.310,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	895,00
	Verde Pubblico	mq	1.062,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	1.957,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	4.267,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	11.987,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	5.993,50	=Sf x Uf

Art. 73.30 - Area di Progetto Coordinato n° 30**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento della struttura urbana centrale lungo la strada ex SP n°3.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	19.823,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	4.307,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.002,00
	Verde Pubblico	mq	2.148,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	3.150,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	7.457,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	12.366,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	6.183,00	=SfxUf

Art. 73.31 - Area di Progetto Coordinato n° 31**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	14.666,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	422,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.877,00
	Verde Pubblico	mq	2.969,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	4.846,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	5.268,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	9.398,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.349,50	=SfxUf

Art. 73.32 - Area di Progetto Coordinato n° 32**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare frontistante la struttura urbana residenziale centrale e di servizi collettivi in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	11.485,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.206,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	90,00
	Verde Pubblico	mq	3.859,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	3.949,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	5.155,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	6.330,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.582,50	=SfxUf

Art. 73.33 - Area di Progetto Coordinato n° 33**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare frontistante la struttura urbana residenziale centrale e di servizi collettivi in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	32.596,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	4.224,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	11.881,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	11.881,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	16.105,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	16.491,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	4.122,75	=SfxUf

Art. 73.34 - Area di Progetto Coordinato n° 34**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La compattazione ed il riordino del tessuto collinare frontistante la struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	25.357,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	0,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	3.432,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	3.432,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	3.432,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	21.925,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	5.481,25	=SfxUf

Art. 73.35 - Area di Progetto Coordinato n° 35**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	15.230,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	3.402,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	456,00
	Verde Pubblico	mq	877,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	1.333,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	4.735,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	10.495,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.623,75	=SfxUf

Art. 73.36 - Area di Progetto Coordinato n° 36**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	8.393,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	513,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	594,00
	Verde Pubblico	mq	195,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	789,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	1.302,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	7.091,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.772,75	=SfxUf

Art. 73.37 - Area di Progetto Coordinato n° 37**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	17.123,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.682,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	3.907,00
	Verde Pubblico	mq	697,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	4.604,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	7.286,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	9.837,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.459,25	=SfxUf

Art. 73.38 - Area di Progetto Coordinato n° 38a**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area da destinare ad attrezzature e servizi collettivi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	1.952,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie	Viabilità Pubblica	mq	284,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	125,00
	Servizi	mq	0,00
	Totale Sus Proposta	mq	125,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	409,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	1.543,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	385,75	=SfxUf

Art. 73.38 - Area di Progetto Coordinato n° 38b**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area da destinare ad attrezzature e servizi collettivi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	12.910,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.106,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1,00
	Verde Pubblico	mq	246,00
	Servizi	mq	1.774,00
	Totale Sus Proposta	mq	3.786,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	5.178,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	9.684,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.421,00	=SfxUf

Art. 73.39 - Area di Progetto Coordinato n° 39**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare posto tra la struttura urbana di nuclei sparsi consolidati e gli insediamenti industriali speciali consolidati posto in adiacenza alla strada ex SP n°3.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	26.078,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.766,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	963,00
	Verde Pubblico	mq	3.928,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	4.891,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	7.657,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	18.421,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	4.605,25	=SfxUf

Art. 73.40 - Area di Progetto Coordinato n° 40**1) Tipo di intervento**

- **D3** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La realizzazione di strutture ricettive ed il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada ex SP n°3.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 10,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Turistica e ricettiva.
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	24.565,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	0,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	330,00
	Verde Pubblico	mq	6.531,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	6.861,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	6.861,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	17.704,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	6.196,40	=Sf x Uf

Art. 73.41 - Area di Progetto Coordinato n° 41**1) Tipo di intervento**

- **D3** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano in adiacenza alla strada provinciale n°1 e, pertanto nella parte a monte dell'area così come meglio individuato nell'elaborato grafico;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato. La localizzazione delle aree destinate a standards urbanistici – vedi tavola 5.41 - non è vincolante per l'attuatore.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	13.197,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	0,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	1.423,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	1.423,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	1.423,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	11.774,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.943,50	=SfxUf

Art. 73.42 - Area di Progetto Coordinato n° 42**1) Tipo di intervento**

- **D3** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- La realizzazione di strutture ricettive ed il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana residenziale a bassa densità fondiaria in adiacenza alla strada provinciale n°56.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione di nuovi parcheggi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione di una fascia a verde per filtrare la presenza della vicina A14.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Turistica e ricettiva.
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	50.580,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	762,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	4.136,00
	Verde Pubblico	mq	1.662,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	5.798,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	6.560,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	44.020,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	11.005,00	=Sf x Uf

Art. 73.43 - Area di Progetto Coordinato n° 43**1) Tipo di intervento**

- **D2** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento ed il riordino del territorio adiacente al tessuto degli insediamenti industriali speciali consolidati in adiacenza alla strada Comunale ex SP n°3;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi, ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,45 mq/mq
- H (altezza max) Artigianale, Commerciale e Servizio = 10,50 ml
- H (altezza max) Direzionale = 12,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
– Artigianale, Commerciale, Direzionale e Servizio.

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato. La localizzazione delle aree destinate a standards urbanistici – vedi tavola 5.43 - non è vincolante per l'attuatore, ad eccezione della realizzazione della bretella di collegamento con la rotatoria esistente che dovrà essere prioritariamente realizzata.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	86.436,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	10.799,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	9.258,00
	Verde Pubblico	mq	3.012,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	12.270,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	23.069,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	63.367,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	38.896,20	=SfxUf

Art. 73.44 - Area di Progetto Coordinato n° 44**1) Tipo di intervento**

- **D2** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento ed il riordino del territorio limitrofo al tessuto delle attrezzature Commerciali Direzionali e di Servizio esistenti in adiacenza alla viabilità di collegamento al casello autostradale;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,45 mq/mq
- H (altezza max) Artigianale, Commerciale e Servizio = 10,50 ml
- H (altezza max) Direzionale = 12,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
– Artigianale, Commerciale, Direzionale e Servizio.

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione. La localizzazione delle aree destinate a standards urbanistici – vedi tavola 5.44 - non è vincolante per il soggetto attuatore.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	48.259,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.502,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	5.330,00
	Verde Pubblico	mq	1.986,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	7.316,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	9.818,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	38.441,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	21.716,55	=SfxUf

Art. 73.45 - Area di Progetto Coordinato n° 45**1) Tipo di intervento**

- **D2** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento ed il riordino del territorio frontistante il tessuto delle attrezzature Commerciali Direzionali e di Servizio esistenti in adiacenza alla viabilità di collegamento al casello autostradale;
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,45 mq/mq
- H (altezza max) Artigianale, Commerciale e Servizio = 10,50 ml
- H (altezza max) Direzionale = 12,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Artigianale, Commerciale, Direzionale e Servizio.

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione. La localizzazione delle aree destinate a standards urbanistici – vedi tavola 5.45 - non è vincolante per l'attuatore.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	68.109,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.725,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	3.315,00
	Verde Pubblico	mq	15.707,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	19.022,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	21.747,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	46.362,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	30.649,05	=SfxUf

Art. 73.46 - Area di Progetto Coordinato n° 46**1) Tipo di intervento**

- **D2** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento ed il riordino del territorio contiguo al tessuto delle attrezzature Commerciali Direzionali e di Servizio esistenti in adiacenza alla viabilità di collegamento al casello autostradale;
- L'acquisizione di una vasta area verde per la tutela delle zone ad interesse Storico, ambientale ed archeologico.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,45 mq/mq
- H (altezza max) Artigianale, Commerciale e Servizio = 10,50 ml
- H (altezza max) Direzionale = 12,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Artigianale, Commerciale, Direzionale e Servizio.

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato. La localizzazione delle aree destinate a standards urbanistici – vedi tavola 5.46 - non è vincolante per l'attuatore, ad eccezione dell'area verde di tutela della zona archeologica.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	90.213,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	5.257,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	9.150,00
	Verde Pubblico	mq	18.442,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	27.592,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	32.849,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	57.364,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	40.595,85	=SfxUf

Art. 73.47 - Area di Progetto Coordinato n° 47**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano a bassa densità fondiaria in adiacenza alla strada ex SP n°3;
- L'acquisizione di un'area da destinare ad attrezzature e servizi collettivi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	13.215,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	0,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	0,00
	Servizi	mq	6.420,00
	Totale Sus Proposta	mq	6.420,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	6.420,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	6.795,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.378,25	=Sf x Uf

Art. 73.48 - Area di Progetto Coordinato n° 48

STRALCIATO

Art. 73.49 - Area di Progetto Coordinato n° 49**1) Tipo di intervento**

- **D2** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento ed il risanamento del territorio contiguo al tessuto delle attrezzature Commerciali Direzionali e di Servizio esistenti in adiacenza alla strada ex SP n°3.
- La delocalizzazione del vecchio impianto di depurazione e la realizzazione del nuovo impianto di depurazione.
- La realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi e la loro successiva cessione al Comune.
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 0,45 mq/mq
- H (altezza max) Artigianale, Commerciale e Servizio = 10,50 ml
- H (altezza max) Direzionale = 12,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Artigianale, Commerciale, Direzionale e Servizio.
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi ed impianti tecnologici.

7) Tabella riassuntiva

St – Superficie Territoriale	mq	54.415,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	0,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	6.363,00
	Verde Pubblico	mq	6.878,00
	Servizi	mq	2.500,00
	Totale Sus Proposta	mq	15.741,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	15.741,00 =Sup+Sus
Sf – Superficie Fondiaria	mq	38.674,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	24.486,75	=StxUt

Art. 73.50 - Area di Progetto Coordinato n° 50

1) Tipo di intervento

- Intervento a pluridestinazione integrata comprendente aree di tipo turistico-ricettivo e residenziale.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento, la razionalizzazione ed il potenziamento dei nuclei esistenti.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e loro urbanizzazione;
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione di una piazza di quartiere e sua urbanizzazione;
- L'acquisizione con relative opere di urbanizzazione di aree per la realizzazione della viabilità interna.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Per sub-comparto residenziale
 - Ut(indice di utilizzazione territoriale) = 0,40 mq/mq
 - H (altezza max) = 9,00 ml
- Per sub-comparto turistico - residenziale
 - Ut(indice di utilizzazione territoriale) = 0,50 mq/mq
 - H (altezza max) = 13,50 ml
- Per sub-comparto turistico - alberghiero
 - Ut(indice di utilizzazione territoriale) = 0,40 mq/mq
 - H (altezza max) = 13,50 ml
- Per sub-comparto residenziale esistente
 - Ut(indice di utilizzazione territoriale) = 0,40 mq/mq
 - H (altezza max) = 9,00 ml
- Per sub-comparto pluridestinazione integrata (residenziale, commerciale e terziario)
 - Ut(indice di utilizzazione territoriale) = 0,50 mq/mq
 - H (altezza max) = 13,50 ml
- Per sub-comparto turistico - residenziale (per residence)
 - Ut(indice di utilizzazione territoriale) = 0,50 mq/mq
 - H (altezza max) = 17,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, turistico-ricettivo
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato. I progetti esecutivi dovranno attenersi agli indirizzi grafici esplicitati nella Tav. 4.1 .

Art. 73.51 - Area di Progetto Coordinato n° 51

1) Tipo di intervento

- Intervento di sopraelevazione di edificio compreso in area ex commerciale a fini abitativi e o di servizi

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivo:

- La costruzione di ulteriori piani abitativi, in deroga all'altezza di zona ed all'indice edificatorio nel contesto della riqualificazione e risanamento di area ex produttiva, volto a realizzare una struttura a "torre" atta ad ospitare funzioni abitative ed anche ricettive e o direzionale anche a supporto dell'adiacente insediamento commerciale.

3) Modo di intervento

- Intervento edilizio di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- H (altezza max.) = 17,50 ml

5) Destinazioni d'uso

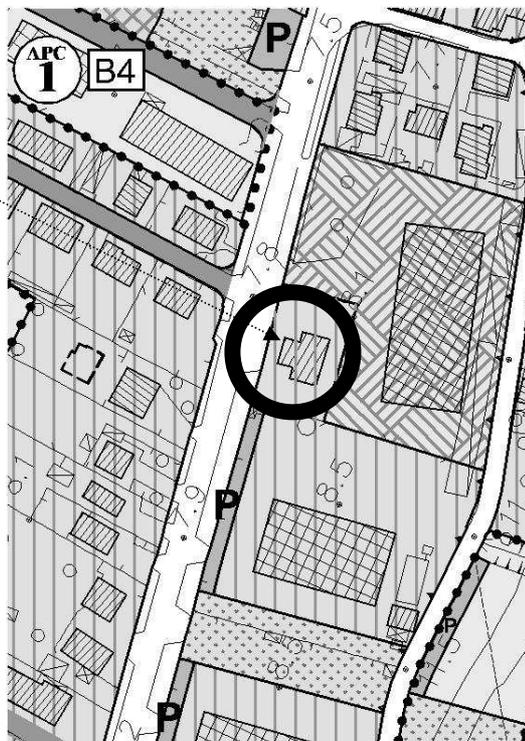
- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale
 - Turistico-ricettivo
 - Terziario (uffici di grandi società, banche, istituti ed enti pubblici e privati, uffici privati e studi professionali)

6) Prescrizioni particolari

- Scopo precipuo dell'intervento è la eventuale dotazione di servizi a supporto della struttura commerciale.

7) Localizzazione intervento

- Fabbricato oggetto di intervento
Rif. Tavola 4.1



Art. 73.52 - Area di Progetto Coordinato n° 52**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano centrale.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione di porzione della strada di circonvallazione nord.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	7.521,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.336,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	1.296,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	1.296,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	2.632,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	4.889,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.711,15	=SfxUf

Art. 73.53 - Area di Progetto Coordinato n° 53**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano di nuclei sparsi consolidati.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi e parcheggi.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	9.415,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.105,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	100,00
	Verde Pubblico	mq	1.196,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	1.296,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	2.401,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	7.014,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	3.507,00	=SfxUf

Art. 73.54 - Area di Progetto Coordinato n° 54**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi posto in prossimità della strada ex SP n°3.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi.
- L'acquisizione di un'area per la realizzazione della viabilità di progetto.
-

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	14.387,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.030,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	933,00
	Verde Pubblico	mq	616,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	1.549,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	3.579,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	10.808,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	5.404,00	=SfxUf

Art. 73.55 - Area di Progetto Coordinato n° 55**1) Tipo di intervento**

- **B4** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il completamento del tessuto urbano di nuclei sparsi consolidati in prossimità della strada provinciale n°1.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi spazi verdi e della strada di penetrazione.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,35 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se) Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	11.336,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	1.100,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	0,00
	Verde Pubblico	mq	3.425,00
	Servizi	mq	-
	Totale Sus Proposta	mq	3.425,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	4.525,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	6.811,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	2.383,85	=SfxUf

Art. 73.27 - Area di Progetto Coordinato n° 56**1) Tipo di intervento**

- **C1** - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2) Obiettivi

L' intervento ha come obiettivi:

- Il riordino del tessuto collinare contiguo alla struttura urbana di nuclei sparsi consolidati in adiacenza alla strada comunale Della Chiusa.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi.
- L'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di progetto.

3) Modo di intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4) Parametri urbanistici

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq
- H (altezza max) = 7,50 ml

5) Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste
 - Residenziale, terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).
- Destinazioni d'uso regolate (globalmente max 30% della Se)
 - Terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

6) Prescrizioni particolari

- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del verde pubblico attrezzato e la possibilità di raggiungere i lotti non collegati dalla viabilità di progetto tramite la realizzazione di passaggi insistenti su spazi pubblici.
- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

7) Tabella riassuntiva

St - Superficie Territoriale	mq	12.665,00	
Destinazione Pubblica			
Sup - Superficie Urbanizzazioni Primarie			
	Viabilità Pubblica	mq	2.713,00 =Sup
Sus - Superficie Urbanizzazioni Secondarie			
	Parcheggi Pubblici	mq	1.327,00
	Verde Pubblico	mq	1.735,00
	Servizi	mq -	
	Totale Sus Proposta	mq	3.062,00 =Sus
	Totale Aree da Cedere	mq	5.775,00 =Sup+Sus
Sf - Superficie Fondiaria	mq	6.890,00	=St-(Sup+Sus)
Se - Superficie Massima Edificabile	mq	1.722,50	=SfxUf

ALLEGATO "A"

