

COMUNE DI CASOLI
(Provincia di Chieti)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL P.R.G.**

Approvato con deliberazione di C.C. n.2 del 16.02.2004

Indice Generale :

TITOLO I DISCIPLINA EDILIZIA

capo I - Generalità	pag.	2
capo I - Dimensionamento e Conformazione degli Edifici	pag.	2
capo III - Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni	pag.	4

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

capo I - Norme Generali	pag.	8
capo II - Zone di Attuazione del Piano Regolatore Generale	pag.	16

ALLEGATI

A) Schema di Convenzione per Piano di Lottizzazione Convenzionata	pag.	39
B) Schema di Convenzione per Comparto Edilizio Unitario	pag.	43
C) Schema di Convenzione per Concessione Convenzionata	pag.	46

TITOLO I DISCIPLINA EDILIZIA

Capo I Generalità

art. 1 Ambito di applicazione

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

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

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

1.3 Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della L10/77, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia.

1.4 Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali e, segnatamente:

- L 17/8/42 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;
- L 28/1/77 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni;
- L 5/8/78 n° 457;
- LR 12/4/83 n°18 e successive modificazioni e integrazioni;
- LR 52/89;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

Capo II Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

art. 2 Dimensioni delle edificazioni e determinazione della densità edilizia fondiaria

2.1 Per determinare le dimensioni delle edificazioni, espresse in mq, si assume come indicatore prioritario, rilevante ai fini del calcolo del carico urbanistico, la Superficie Edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se).

2.2 Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella Se, pur

trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti c/o addetti c/o utenti, le seguenti superfici:

2.2.1 le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;

2.2.2 le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;

2.2.3 le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;

2.2.4 le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici);

2.2.5 le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

2.2.6 le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.3. In tutti gli altri casi le superfici dei piani parzialmente interrati vanno computate in misura pari al rapporto tra il volume della parte fuori terra e l'altezza del piano seminterrato. Le superfici dei piani seminterrati così determinate se destinate ad accessori sono computati nella misura di 1/3.

2.2.7 le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano.

2.2.8 le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;

2.2.9 le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

2.3 Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della Se gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

2.4 Nei piani di cui ai precedenti punti 2.2.6 e 2.2.7 è sempre ammessa la realizzazione di un servizio igienico; è ammesso un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 100 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra; questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto 2.2.4.

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

3.1 Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica, quotata, dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

3.2 Il tecnico progettista è tenuto a asseverare con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e la corretta rappresentazione nella documentazione presentata.

3.3 Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative, o realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 765/67.

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

art. 4 Volumi in Aggetto

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

Capo III Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni

art. 5 Classificazione dei Locali

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

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

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

- soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto; camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditori, discoteche, club,

alberghi, pensioni, residence, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

art. 6 Requisiti Minimi degli Alloggi

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

- superficie utile abitabile minima di mq 45;
- superficie massima degli alloggi costruiti con mutui agevolati e/o assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/78 n° 457 e altre disposizioni in materia), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore ai mq 95, oltre a mq18 per autorimesse e posto macchina.

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

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

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

6.5 Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9.

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

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

6.8 E' comunque obbligatoria la realizzazione di almeno un posto macchina, in idoneo ambiente chiuso (garage) o all'aperto, per ciascun nuovo alloggio, nel rispetto della L 122/89 di SU non inferiore a mq 18 più l'eventuale spazio di manovra.

art. 7 Parametri e Standard

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

7.2 Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di m 2,70 e per i locali accessori di m 2,40 con un minimo, nel punto più basso, di m 1,80.

7.3 Locali accessori: altezza minima netta: m 2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto fissato da leggi e regolamenti specifici. Per i locali esistenti l'U.T. controlla, in via preventiva, i progetti presentati e rilascia i permessi indicando eventualmente anche le modalità di esecuzione o degli impegni ai quali gli operatori devono attenersi. Nel caso l'U.T. verifichi che l'altezza del locale indicata nel progetto non raggiunga i m. 3,00 per quanto attiene all'abitabilità e/o all'agibilità si potrà procedere ugualmente al rilascio della concessione o dell'autorizzazione qualora nella relazione tecnica allegata al progetto vengano indicate le ragioni che impediscono il raggiungimento dell'altezza richiesta e vengano soddisfatte le condizioni igieniche relative ai volumi d'aria ricambiati, all'illuminazione e al soleggiamento. In ogni caso l'altezza minima dei locali non potrà essere inferiore a m. 2,40.

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

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

art. 8 Locali Interrati

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

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

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

8.4 La superficie dei locali classificati come interrati non è computata, ai fini della determinazione del volume edilizio (V), della Se e della SU.

8.5 I locali classificati come interrati non possono emergere per un'altezza media superiore ai m 0,90 dalla più alta sistemazione esterna del terreno.

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

art. 9 Locali Seminterrati

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

9.2 I seminterrati possono essere abitabili o agibili quando l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m 2,70 (salvo le maggiori altezze e le altre disposizioni specifiche prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando non meno della

metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

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

9.4 L'uso abitativo si intende altresì subordinato al rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- pavimento di m 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti mediante materiali idonei di impermeabilizzazione contro l'umidità del suolo;
- finestre di superficie totale superiore a 1/10 della superficie del pavimento con almeno m 0,50 di altezza sul livello del terreno circostante aperte all'aria libera.

9.5 Nel caso di destinazione ad accessori, la superficie dei locali classificati come seminterrati è computata, ai fini della determinazione del volume edilizio (V) e della Se, per un terzo, fatta salva la specifica disciplina per i parcheggi; in tutti gli altri casi essa è computata per intero.

9.6 I locali classificati come seminterrati non possono emergere per un'altezza media superiore ai m 1,75 dalle sistemazioni esterne del terreno.

art. 10 *Sottotetti*

10.1 I locali ricavati sotto le falde dei tetti con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

10.2 Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di m 3 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a m 2,70 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a m 1,80) possono consentirsi utilizzazioni quali volumi tecnici o per locali soffitta.

10.3 I sottotetti si considerano abitabili quando abbiano una superficie maggiore di mq 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media superiore a m 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di m 1,80.

10.4 I sottotetti, in ogni caso, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e/o controsoffitto per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

10.5 L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con copertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq 0,80 per ogni locale o su ciascun timpano con una unica apertura di mq 0,80 max.

10.6 I sottotetti abitabili di SU minore di mq 80 non concorrono comunque alla formazione di Se e V quando siano parti accessorie di alloggi situati al piano immediatamente sottostante, siano collegati con essi mediante scala interna e non siano accessibili da scale comuni ad altri alloggi.

TITOLO II **DISCIPLINA URBANISTICA**

Capo I Norme Generali

art. 11 *Applicazione del PRG*

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

art. 12 *Edificabilità delle Aree*

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

12.2 Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la esistenza delle opere di urbanizzazione primaria é garantita dall'impegno dei privati a realizzare le stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

art. 13 *Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi*

13.1 Alloggio

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

13.2 Altezza della Costruzione (H)

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

13.3 Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)

Per Hf si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto abitabile o meno. Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita. La media ponderale delle altezze così ricavate, non deve comunque superare l'altezza massima prevista per la zona. Se la costruzione é "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreche questi ultimi siano

individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3,50 ed in riporto i m 2,50; tali interventi sono ammissibili solo se finalizzati ad opportune soluzioni architettoniche, a giudizio motivato dell'UTC. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, l'eventuale arretramento può riguardare i soli piani superiori al piano terra. In occasione di ampliamenti, ristrutturazioni o modificazioni di facciate, ove strettamente necessari ad una migliore sistemazione dei prospetti o al raggiungimento di minime caratteristiche di abitabilità/agibilità degli ambienti, sono ammessi lievi incrementi nell'altezza delle facciate, fino ad un innalzamento max di ml 0,60 delle linee di imposta delle coperture esistenti, quando ciò comporti anche un corrispondente incremento dell'altezza dei vani del piano più alto della costruzione.

13.4 Distanza dai Confini (Dc) e dal Confine Stradale (Ds)

Si intende per D la distanza minima consentita tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine Dc) o il filo stradale (Ds). In linea generale e sempre nel rispetto delle altre definizioni di zona e con l'esclusione delle zone in cui sia previsto uno strumento attuativo o di progettazione unitaria (PUE), sono ammesse costruzioni in aderenza, sul confine di proprietà o di zona, quando ciò sia consentito dalle presenti norme o nel caso di aree appartenenti alla stessa proprietà oppure esista accordo tra i confinanti; in questi casi, al fine di una più omogenea distribuzione dei volumi edilizi, le quantità relative di edificazione ammesse possono essere riaccorpate ed utilizzate come se si trattasse di un lotto compreso in un'unica zona con l'applicazione degli altri parametri costruttivi della zona a maggiore edificabilità. Fermo restando il rispetto della distanza minima assoluta tra le fronti degli edifici, prevista per ogni singola zona omogenea, è consentito ai proprietari dei fondi contigui derogare alla distanza minima dal confine mediante apposita convenzione con la quale le parti si accordano sulla ripartizione del relativo obbligo, si che ad uno di loro sia permesso di costruire sul confine o ad una distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta. Ove non definito dal presente PRG un minimo assoluto di zona, e fatte salve le indicazioni particolari, vigono le disposizioni generali del DPR 495/92. Nelle zone A e B di PRG, a giudizio motivato dell'UTC, ai fini di un più armonico raccordo con gli allineamenti edilizi esistenti, verificatane l'opportunità e la compatibilità con la disciplina antisismica, la distanza minima dal filo stradale delle nuove costruzioni può essere derogata. Salva ogni specifica definizione del presente testo per le singole zone o diversa e motivata prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, fatto altresì salvo il disposto del DPR 495/92, in tutto il territorio comunale è prescritta per le recinzioni la distanza minima di ml 2,00 dal confine stradale. Nel caso di comparti di attuazione per mezzo di PEU o di concessioni convenzionate, fatte salve le previsioni grafiche specifiche, la distanza minima dal confine tra la SF (o la SFR) e la aree di cessione è ridotta a m 3,00; in casi speciali potrà essere ridotta anche tale distanza previa deliberazione motivata della GC.

13.5 Distanza tra le Fronti (Df)

Per Df degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili.

E' stabilito dal PRG e dai suoi strumenti attuativi un minimo assoluto. Nel caso di fronti non paralleli, deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Tale distanza minima non si applica alle pareti di un edificio o edifici, anche se di più proprietari che prospettano su spazi interni, comunque con il rispetto della distanza minima di m.5,00. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. La distanza tra due corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10, salva specifica indicazione del PRG.

13.6 Indice di Edificabilità Territoriale (IT)

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

13.7 Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)

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

13.8 Indice di Piantumazione (Ip)

Per Ip si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze.

13.9 Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

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

13.10 Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

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

13.11 Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

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

13.12 Numero dei Piani (N)

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

13.13 Parcheggio Pubblico (P)

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

13.14 Rapporto di copertura (RC)

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

13.15 Superficie Utile Abitabile (SA)

Per Sa si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge, di balconi e rientranze; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

13.16 Superficie Coperta di un Edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio. I manufatti in zona agricola, strettamente utilizzati per la conduzione dei fondi di conduttori a titolo principale e di coltivatori diretti, quali silo e rimesse per macchine e attrezzi, nel limite di mq 500 per ciascuna azienda non esprimono SC quando almeno un lato della costruzione risulti aperto.

13.17 Superficie Edificabile (Se)

Per Se si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio escluse le parti non rilevanti ai fini della determinazione del V e del carico urbanistico, come definite nella presente normativa.

13.18 Superficie Fondiaria (SF)

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

13.19 Superficie Fondiaria Residua (SFR)

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

13.20 Superficie Residua del Lotto (SR)

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

13.21 Spazi Interni agli Edifici (Si)

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

- a) Patio: si intende "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, a pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- b) Chiostrina: si intende "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e comunque non minore di mq 25, le quali non abbiano altezza superiore a m 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;
- c) Cavedio: si intende "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

13.22 Superficie Minima del Lotto (Sm)

Per tale s'intende la superficie minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF. La Sm o la SF non si intendono interrotte da canalizzazioni o proprietà pubbliche di tracciati per condotti, strade o altre opere a rete, quando la di esse sezione non superi i m 6,00.

13.23 Superficie Massima del Lotto (SM)

Per tale s'intende la superficie massima del lotto consentita per un intervento edilizio diretto.

13.24 Superficie Territoriale (ST)

Per ST si intende quella riferita ai piani urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano per l'Edilizia

Economica e Popolare), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo o per l'attuazione dei Progetti Edilizi Unitari (PEU), sempre secondo le indicazioni del PRG. In generale essa si intende come la somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi. Nel caso dei comparti di attuazione la ST si intende altresì al netto delle sedi di impianti a rete di pubblico interesse esistenti, delle proprietà demaniali e di quelle appartenenti a condomini di abitazione già precedentemente utilizzate a fini edificatori.

13.25 Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)

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

13.26 Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

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

13.27 Superficie Utile (SU)

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

13.28 Volume di un Edificio (V)

Il volume va computato sommando i prodotti della superficie lorda S_e di ciascun piano per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml 3,00. Non concorrono alla formazione di volume le superfici dei piani interrati. Il volume del piano seminterrato è dato dal prodotto tra la superficie S_e e la media ponderale delle altezze fuori del piano seminterrato o della sua porzione considerata ai fini della determinazione della S_e . Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente. In tutte le zone di piano, con esclusione della zona A di centro storico e delle zone o fasce assoggettate a vincolo per servizio pubblico o di rispetto, è consentita la demolizione con la ricostruzione del medesimo V (volume effettivo) in altra posizione all'interno del lotto interessato, anche con ingombro planimetrico e altimetrico diversi rispetto all'edificio da demolire, purchè siano rispettati tutti i parametri di zona e facendo salve specifiche disposizioni di subordinate degli interventi a strumenti attuativi; in caso di fedele ricostruzione del fabbricato esistente non si è tenuti al rispetto dei parametri di zona. In entrambi i casi è ammesso l'incremento del 10% della superficie utile interne al perimetro murario preesistente.

art. 14 *Comparti Edilizi di Attuazione*

14.1 Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate parzialmente alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono individuati perimetri di comparti, nello spirito dell'art. 26, LR 70/95.

14.2 Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione quelle parti di territorio urbanizzato, individuate graficamente nelle tavole del PRG e regolamentate dalle presenti norme, la cui progettazione deve avere carattere unitario e nelle quali i singoli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, del Progetto Edilizio Unitario (PEU), nonché alla stipula della apposita convenzione.

14.3 Verificata l'impossibilità eventuale di accordo tra le diverse proprietà, prima di procedere con gli atti previsti dalla legge per la formazione forzosa del comparto, la Giunta Comunale può autorizzare, previo parere dell'UTC, la formazione di sub-comparti quando siano accertate le seguenti condizioni: a) che comunque vengano rispettati l'impostazione planimetrica, i rapporti di superficie pubblico/privato, le proporzioni, le quantità in generale e gli indici di PRG; b) che rimanga possibile, alle stesse condizioni suddette, la formazione di subcomparti nelle restanti parti del comparto di PRG; c) che le aree interessate siano contigue e connesse in modo da non compromettere la funzionalità dell'urbanizzazione prevista dal piano. In tale caso il proponente procederà alla presentazione, oltre che degli elaborati normalmente previsti, di un progetto comunque esteso a tutto il comparto originale che consenta di accertare le suddette condizioni.

14.4 Le aree assoggettate a comparto sono perimetrare e denominate con apposita sigla sugli elaborati grafici. La prima parte di detta sigla indica la zona in cui è compreso il comparto; la seconda parte indica il numero progressivo (ad es. B5.1, B5.2, ecc.). L'indice di edificabilità di zona (UT) si applica per l'intera area compresa nella perimetrazione, cioè per l'intera ST.

14.5 Per alcuni comparti sono date dal PRG specifiche indicazioni progettuali che sono da considerarsi come schede-guida della progettazione; in fase di progettazione del PEU (v. art. seg.) detto contenuto di scheda-guida può subire modificazioni che riguardino modesti adeguamenti perimetrali e di SF per una migliore corrispondenza con la proprietà catastale nonché modifiche degli assetti interni che non alterino le posizioni delle diverse superfici con destinazione pubblica e il complessivo rapporto pubblico-privato; non sono ammesse in nessun caso modifiche delle proporzioni tra le diverse superfici (SFR e superfici di cessione) pur restando consentite modifiche che, a giudizio della GC, distribuiscano più opportunamente le quantità relative di superfici per pubblici servizi; nei casi in cui sia indicata negli elaborati grafici del PRG la sola sede della nuova viabilità il progetto di PEU dovrà indicare le altre superfici destinate alla cessione in quantità adeguata a realizzare il minimo previsto.

14.6 Le disposizioni di cui al precedente comma si intendono relative anche alle zone assoggettate a PdL.

art. 15 *Progetto Edilizio Unitario*

15.1 Ai sensi della vigente Legge Regionale e della presente normativa, l'attuazione degli interventi nelle zone assoggettate a Comparto Edilizio Unitario,

nei modi sopra descritti è subordinata alla approvazione di apposito Progetto Edilizio Unitario (PEU), oltre che alla stipula dell'apposita convenzione, costituito dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria Generale con stralcio del PRG;
- b) Planimetria Generale Catastale;
- c) Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli, in scala 1: 1.000 o minore;
- d) Progetto, Planimetria Generale, in scala 1: 500 o minore;
- e) Profili e Sezioni, in scala 1: 500 o minore;
- f) Impianti a Rete, in scala 1: 500 o minore;
- g) Particolari Tecnici, in scala 1: 20 o minore;
- h) Planivolumetria Generale, in scala adeguata;
- i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia con la precisa elencazione di tecniche e materiali;
- l) Attestazione di proprietà o equivalente ai fini della stipula della Convenzione;
- m) Schema di Convenzione redatto secondo il testo allegato al presente PRG.

15.2 Tutta la documentazione sarà sottoscritta dagli interessati.

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

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

art. 15bis *Lotti Edificatori Convenzionati*

15.1 Si intendono lotti edificatori assoggettati e convenzionamento quelle aree, perimetrate e comprese in diverse zone di piano, nelle quali l'attuazione è immediata ed è subordinata alla stipula dell'apposita convenzione per gli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (per le parti di pertinenza), con l'esclusione delle opere di urbanizzazione di tipo impiantistico a rete, secondo le definizioni grafiche di PRG, oltre che al rispetto delle prescrizioni di zona e di tutte le altre contenute nel presente testo, comprese quelle degli allegati normativi.

15.2 Il contenuto di delle Schede-Guida della progettazione, per le parti graficamente definite nel presente PRG in scala 1: 1.000 e per quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona data dalla presente normativa; in fase di progettazione sono consentiti modesti adeguamenti perimetrali per una migliore corrispondenza con la proprietà catastale.

art. 16 *Vincoli di Piano*

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

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

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

16.4 Tali vincoli sono :

a) **VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ'**: è definito nelle tavole di PRG e dalle presenti norme tecniche. Dove non definito varranno i rispetti indicati dal DPR 495/92;

b) **VINCOLO CIMITERIALE**: limitazioni stabilite dall'art. 338 del TU delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 ridotte in base all'autorizzazione del competente Organo Regionale; in tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni, da concedere in precario per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti;

c) **VINCOLO DI RISPETTO DELLE FALDE IDRICHE**: nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare da inquinamento le falde stesse, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere di attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino a un tratto a valle dell'area sottoposta a vincolo.

d) **VINCOLO DEI BENI STORICO-ARTISTICI ED ARCHEOLOGICI**: rientrano nel vincolo suddetto, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed archeologico di cui alla legge 1° giugno 1939 n.1089, le aree già individuate come sedi di reperti archeologici e/o sedi di complessi monumentali; lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree da perimetrarsi con provvedimento approvato dalla Amministrazione Comunale in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata.

e) **VINCOLO DI RISPETTO ALLE RETI FERROVIARIE**: lungo il tracciato della Ferrovia Statale é stabilito il vincolo di inedificabilità in ottemperanza al D.P.R. n. 753 / 80;

f) **VINCOLO DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**: lungo i corsi d'acqua, l'edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano, fatte salve specifiche disposizioni del PRP, è interdetta entro la fascia di metri cinquanta dal limite dell'area golenale o alluvionale; lungo il corso dei canali artificiali tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque dagli argini degli stessi;

g) **VINCOLO IDROGEOLOGICO**: nelle aree classificate come aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo le leggi statali e regionali è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo; subordinatamente ad apposito nullaosta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste della Regione Abruzzo, è consentita l'edificazione di strutture nelle radure libere da alberature con l'osservanza dei parametri e degli indici previsti dal presente testo a condizione che

ogni intervento garantisca la salvaguardia del verde esistente e non implichi l'abbattimento di alberi; a norma dell'art. 20 del R.D. 16/5/1920 n°1126, l'Ispettorato Ripartimentale delle foreste deve essere messo comunque in grado di controllare l'esecuzione particolareggiata delle opere da realizzare;

e) **VINCOLO PAESISTICO**: nelle zone assoggettate a vincolo paesistico ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché delle disposizioni contenute nel Piano Paesistico Regionale, il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione, nonché altre modificazioni dell'ambiente quali taglio di alberi, modificazioni degli assetti dei terreni, ecc., sono subordinati al rilascio di preventivo nullaosta da parte delle competenti autorità regionali o comunali, secondo le rispettive competenze di legge.

art. 17 Prevalenza delle indicazioni di piano

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

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

art. 18 Recepimento dei Piani Attuativi

18.1 I piani attuativi eventualmente approvati dal CC, sulla base del piano generale preesistente, alla data di adozione del presente PRG e non ancora attuati -anche in parte- si intendono recepiti in quest'ultimo.

CAPO II Zone di Attuazione del Piano Regolatore Generale

art. 19 Disposizioni Generali

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

A Centro Storico e Recupero

B1 Centro Urbano Edificato

B2 Completamento Urbano con Media Densità

B3 Completamento Urbano con Bassa Densità

B4 Completamento Urbano con Concessioni Convenzionate

B5 Completamento Urbano con Comparto

B6 Completamento Extraurbano

B7 Completamento PEEP

C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale

C2 Nuova Urbanizzazione Residenziale PEEP

C3 Nuova Urbanizzazione Turistico-Ricettiva

D1 Produttiva Urbana Completa

D2 Produttiva Urbana di Completamento

D3 Produttiva Urbana di Progetto
D4 Attrezzature Turistico-Ricettive
D5 Commerciale-Residenziale
D6 PAP Recepito in Attuazione
E1 Agricola Normale
E2 Agricola di Rispetto
E3 Conservazione e Recupero Ambientale
F1 Verde Pubblico Attrezzato
F2 Attrezzature Sportive Pubbliche
F3 Attrezzature di Interesse Generale
F4 Attrezzature Scolastiche
F5 Attrezzature Ospedaliere
F6 Attrezzature Tecnologiche
F7 Parcheggio
G1 Terminal del Trasporto Pubblico
G2 Vincolo Cimiteriale
G3 Spettacoli Viaggianti
G4 Distribuzione di Carburanti
G5 Rispetto Stradale
G6 Rispetto Ferroviario
G7 Verde di Rispetto
PC Area per Emergenze Protezione Civile.

art. 20 Zona A Centro Storico e Recupero

20.1 Tale zona é destinata alla residenza ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio con essa compatibili. Il CS, secondo le indicazioni del PRG, é altresì sede di attività culturali e rappresentative.

20.2 In questa zona le trasformazioni sono regolamentate da apposito Piano di Recupero.

art. 21 Zona B1 Centro Urbano Edificato

21.1 In tale zona sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio comprese quelle piccolo-artigianali compatibili con la residenza; le nuove attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 50% della SU di ciascun edificio o complesso edilizio. E' ammessa la realizzazione di strutture alberghiere e ricettive in genere.

21.2 Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione edilizia si attuano con intervento diretto e sono assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

Nuove costruzioni:

- UF = 0,67 mq/mq;
- H max ml. 10,50;
- Distanza tra pareti finestrate : min. ml. 10,00;
- Dc min. ml. 5 o in aderenza con altro edificio in presenza di accordo formale tra le parti;;

- Distanza dalle strade secondo gli allineamenti preesistenti; in mancanza di questi non inferiore a ml 5;
- R_s (rapporto tra larghezza stradale ed altezza del fabbricato) = 1/2;
- R_f (rapporto tra distanza ed altezza dei fabbricati) = 1 (salvo il caso di costruzioni a confine o in aderenza).

Edifici esistenti:

gli interventi sull'edilizia esistente sono ammessi e con le seguenti tipologie e modalità:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia: sono ammessi: aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente non superiore al 10% della SU stessa; modifiche parziali delle coperture, purchè restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte; gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque garantire l'adeguamento degli standard igienici ed edilizi correnti;
- demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi preesistenti fatte salve le prescrizioni specifiche e con l'esclusione di edifici che rivestono un ruolo particolare nella definizione del carattere dello spazio pubblico. In ogni caso l'altezza massima non potrà superare ml. 10,50;
- ampliamento e ristrutturazione sono ammessi in tutti i casi in cui il rispetto dei parametri urbanistici lo consentono.

21.5 Nel caso di cambiamenti d'uso dovranno comunque essere integralmente rispettati (eventualmente alle condizioni di cui al prec. comma) i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

21.7 Per alcuni edifici costituenti le cortine edilizie del corso Umberto I, i cui prospetti sono riportati nella scala 1: 100 tra gli elaborati grafici, e per altri che appartengono al tessuto storico del capoluogo e comunque svolgono un ruolo determinante nella sua immagine, il PRG detta una specifica disciplina con l'obiettivo di semplificare il processo del recupero salvaguardando il carattere del contesto storico. Detta disciplina specifica si intende prevalente su qualunque altra disposizione eventualmente in contrasto contenuta nelle presenti NTA. Le categorie generali di intervento per questi edifici sono le seguenti:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (MO), di cui alle lettere a) e b) del comma 1, art 30, L.R. 70/95;
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC), di cui alla lettera c), cit. comma 1;
- Ristrutturazione Semplice (RS), di cui alla lettera e), cit. comma 1; la RS è ammessa solo a condizione della conservazione della facciata esistente (in pietra) per gli edifici siglati nel seguente modo sugli elaborati grafici: RS104, RS105, RS106, RS107, RS108;
- Ristrutturazione con Incremento Volumetrico e della Se (RV), di cui alla lettera e), cit. comma 1; in questo caso l'incremento volumetrico è consentito con sovrapposizione dell'edificio fino ad un max di ml 1,00 o di ml 1,50, ovvero di ml 3,50 (quando è consentito l'incremento di un piano abitabile), dalla linea d'imposta della copertura, in modo da poter perseguire la ricostituzione della facciata in coerenza con i caratteri storici e ambientali della strada. E' consentito l'incremento max di ml 1,00 agli edifici siglati nel seguente modo

sugli elaborati grafici: RV26, RV33, RV54, RV75. E' consentito l'incremento max di ml 1,50 agli edifici siglat nel seguente modo: RV44, RV48. E' consentito l'incremento di un piano abitabile agli edifici siglati nel seguente modo: RV4, RV14, RV17, RV19, RV30, RV35 (a condizione della modifica della copertura e formazione di un cornicione a coronamento del nuovo prospetto sul Corso), RV61, RV63, RV134. All'edificio siglato RS58 è prescritta la trasformazione della copertura con realizzazione di tetto a falde; all'edificio siglato RC83 è prescritta la riformazione del cornicione con facoltà di realizzare una copertura inclinata e, nel caso del permanere della copertura piana, è altresì prescritta la realizzazione di un parapetto a muro chiuso (e rifinito in coerenza con la facciata) alto cm 120. Detti incrementi volumetrici con sopraelevazione riguardano l'intero piano dell'edificio originale interessato con l'esclusione di parti accessorie e superfetazioni sopraggiunte. E' prescritto in ogni caso il mantenimento dell'allineamento preesistente sulla strada.

21.8 Modalità costruttive generali valide per tutta la zona B1:

- Coperture: nel caso di coperture con tetto a falde (sempre da ripristinare, se preesistente) sono ammesse pendenze comprese tra il 30 ed il 40% e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;
- Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato;
- Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in materiale metallico verniciato;
- Facciate esterne: la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista (nelle tonalità strettamente coerenti con quelle delle cortine murarie storiche) o con intonaci lisci in malta cementizia colorati o tinteggiati in accordo con la ricostituzione di una coerenza cromatica delle cortine, secondo indicazioni dell'UTC; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc., e quant'altro non direttamente riferibile alla storia costruttiva locale.
- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di m. 1,90, sono ammesse altezze superiori in corrispondenza di eventuali pensiline a protezione degli ingressi nel limite dell'altezza max di ml 3,00; l'eventuale parte in muratura non potrà essere più alta di m. 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica, ferro verniciato (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) in accordo con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le motivate indicazioni dell'UTC.

21.9 Nel rifacimento delle coperture, con esclusione degli edifici assoggettati a RV, è ammesso un incremento max di cm 60 in altezza della linea di imposta della copertura; nel caso di edifici costruiti prima del 1940 (o individuati negli elaborati grafici speciali nella scala 1: 100) tale incremento è ridotto a cm 40 e potrà essere utilizzato, con un ritiro della linea di facciata (e quindi dell'appoggio della copertura) di almeno cm 20, a partire dalla linea del cornicione storico -se esistente-, facendo salvo quest'ultimo. In occasione del rifacimento con sopraelevazione della copertura, nel caso di edifici che non ne sono dotati, è prescritta la realizzazione del cornicione di coronamento delle facciate principali in coerenza con il carattere architettonico del manufatto interessato.

art. 22 *Zona B2 di Completamento Urbano con Media Densità*

22.1 In tale zona é ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza e ad attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con essa.

22.2 E' altresì ammessa la costruzione di alberghi.

22.3 Gli usi diversi dalla residenza sono ammessi nel limite del 50% della SU di ciascun edificio o complesso; è ammessa deroga solo nel caso di alberghi o servizi connessi all'attività ricettivo-alberghiera.

22.4 Gli interventi di nuova edificazione sono assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- UF = 0,5 mq/mq (0,6, nel caso di alberghi o pensioni, con l'obbligo del vincolo quindicennale della destinazione d'uso da trasciversi a carico e cura del concessionario);
- Sm mq. 500;
- SF min. per alloggio mq. 200;
- N max 3;
- H max ml. 10,50;
- D min. m. 5, salvo diversa, motivata prescrizione dell'UTC;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,40;
- P o altro spazio di servizio pubblico, 10% della SF;
- Ip min. 60/ha.

22.5 Le aree da destinare a P, su richiesta del concessionario, potranno essere sistemate da quest'ultimo in base a progetto approvato dall'UTC. La spesa relativa potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

22.6 Nel caso di cambiamenti d'uso dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

22.7 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

22.8 Nel caso di cessione gratuita al Comune di superficie da destinarsi a pubblico servizio, è ammessa la possibilità di utilizzare una Se aggiuntiva risultante dall'applicazione dell'UF 0,25 alla superficie che si cede; la cessione dovrà essere contestuale al rilascio della concessione.

art. 23 *Zona B3 di Completamento Urbano con Bassa Densità*

23.1 In tale zona é ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza e ad attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio compatibili con essa.

23.2 E' altresì ammessa la costruzione di alberghi.

23.3 Gli usi diversi dalla residenza sono ammessi nel limite del 50% della SU di ciascun edificio o complesso; è ammessa deroga solo nel caso di servizi connessi all'attività alberghiera.

23.4 Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- UF = 0,25 mq/mq (0,35, nel caso di alberghi o pensioni, con l'obbligo del vincolo quindicennale della destinazione d'uso da trasciversi a carico e cura del concessionario);
- Sm mq. 500;
- SF min. per alloggio mq. 200;

- N max 2;
- H max ml. 8,00;
- Dc min. m. 5, salvo diversa, motivata prescrizione dell'UTC;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,30;
- Ip min. 60/ha.

23.5 Le aree da destinare a P, su richiesta del concessionario, potranno essere sistemate da quest'ultimo in base a un progetto approvato dall'UTC. La spesa relativa potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

23.6 Nel caso di cambiamenti d'uso dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

23.7 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

23.8 Nel caso di cessione gratuita al Comune di superficie da destinarsi a pubblico servizio, è ammessa la possibilità di utilizzare una Se aggiuntiva risultante dall'applicazione dell'UF 0,15 alla superficie che si cede; la cessione dovrà essere contestuale al rilascio della concessione.

art. 24 Zona B4 di Completamento Urbano con Concessioni Convenzionate

24.1 Tale zona é destinata alla costruzione di edifici destinati alla residenza ed a quelle attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con la residenza stessa. In essa si intende anche ammessa la costruzione di alberghi.

24.2 Sono consentiti usi diversi dalla residenza, ma sempre con essa compatibili, nel limite del 30% della SU del costruito edificio o complesso; è ammessa deroga solo nel caso di servizi connessi all'attività alberghiera..

24.3 Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti e subordinatamente alla stipula dell'apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato per la cessione gratuita della fascia di terreno lungo la sede stradale (v. elaborati 1: 2.000):

- SFR secondo indicazioni grafiche di zona;
- UF 0,3 mq/mq (0,4, nel caso di alberghi o pensioni, con l'obbligo del vincolo quindicennale della destinazione d'uso da trasciversi a carico e cura del concessionario);
- Sm mq. 500, o secondo la rappresentazione grafica di piano;
- SF min. per alloggio mq. 200;
- N max 3;
- H max ml. 10,50;
- Dc min. m. 5, salvo diversa, motivata prescrizione dell'UTC;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,30;
- Ip min. 60/ha.

24.4 Nel caso di cambiamenti d'uso dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

24.5 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

24.6 Nel caso di ulteriore cessione gratuita al Comune di superficie da destinarsi a pubblico servizio, è ammessa la possibilità di utilizzare una Se aggiuntiva risultante

dall'applicazione dell'UF 0,15 alla superficie che si cede; la convenzione sarà così appositamente modificata.

art. 24bis Zona B4bis di Completamento Urbano con Concessioni Convenzionate

24 bis.1 Tale zona é destinata alla costruzione di edifici destinati alla residenza ed a quelle attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con la residenza stessa. In essa si intende anche ammessa la costruzione di alberghi.

24 bis.2 Sono consentiti usi diversi dalla residenza, ma sempre con essa compatibili, nel limite del 30% della SU del costruito edificio o complesso; è ammessa deroga solo nel caso di servizi connessi all'attività alberghiera..

24 bis.3 Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti e subordinatamente alla stipula dell'apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato per la cessione gratuita del 50% dell'area da destinare a verde pubblico attrezzato. Il sito edificatorio dovrà essere localizzato in adiacenza della zona B2 esistente e il fronte stradale dovrà essere equamente ripartito tra la parte edificatoria e la parte da cedere (vedi tav. 1:2000):

- SF 50% della ST;
- UF 0,3 mq/mq (0,4, nel caso di alberghi o pensioni, con l'obbligo del vincolo quindicennale della destinazione d'uso da trasciversi a carico e cura del concessionario);
- Sm mq. 500, o secondo la rappresentazione grafica di piano;
- SF min. per alloggio mq. 200;
- N max 3;
- H max ml. 10,50;
- Dc min. m. 5, salvo diversa, motivata prescrizione dell'UTC;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,30;
- Ip min. 60/ha.

24 bis.4 Nel caso di cambiamenti d'uso, dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

24 bis.5 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

24 bis.6 Nel caso di ulteriore cessione gratuita al Comune di superficie da destinarsi a pubblico servizio, è ammessa la possibilità di utilizzare una Se aggiuntiva risultante dall'applicazione dell'UF 0,15 alla superficie che si cede; la convenzione sarà così appositamente modificata.

art. 25 Zona B5 di Completamento Urbano con Comparto

25.1 Tale zona é destinata alle trasformazioni edilizie e urbanistiche per la residenza e per quelle attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con la residenza stessa. In essa si intende anche ammessa la costruzione di alberghi.

25.2 Gli usi diversi dalla residenza sono ammessi nel limite del 30% della SU del costruito edificio o complesso; è ammessa deroga solo nel caso di servizi connessi all'attività alberghiera..

25.3 L'attuazione è subordinata alla approvazione del PUE in GC, gli interventi sono diretti e il rilascio delle concessioni è subordinato alla stipula della apposita

convenzione tra il soggetto interessato e il Comune per la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici. La cessione riguarderà il 30% della ST del comparto e, salvo specifica richiesta del Comune, sarà finalizzata alla realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico attrezzato.

25.4 Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- SF max 0,7 della ST;
- UT 0,3 mq/mq (0,4, nel caso di alberghi o pensioni, con l'obbligo del vincolo quindicennale della destinazione d'uso da trasciversi a carico e cura del concessionario);
- Sm mq. 500, o secondo la rappresentazione grafica di piano;
- SF min. per alloggio mq. 200;
- N max 3;
- H max ml. 10,50;
- Dc min. m. 5;
- Ds min. m 5,00, salvo diversa, motivata prescrizione dell'UTC;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,30;
- Ip min. 60/ha.

25.5 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

25.6 Nel caso di ulteriore cessione gratuita al Comune di superficie da destinarsi a pubblico servizio, è ammessa la possibilità di utilizzare una Se aggiuntiva risultante dall'applicazione dell'UF 0,15 alla superficie che si cede; la convenzione sarà così appositamente modificata.

art. 26 Zona B6 di Completamento Extraurbano

26.1 In tale zona é ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza ed alle attività commerciali e artigianali di servizio; per i lavoratori agricoli, definiti ai sensi del comma 4, art 70, LR 70/96, è altresì ammessa la realizzazione di annessi rustici con l'applicazione dell'UF max di 0,1.

26.3 Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- UF = 0,15 mq/mq;
- Sm mq. 800;
- SM mq. 2000;
- SF min. per alloggio mq. 500;
- N max 2;
- H max ml. 8,00;
- Ds min. m. 5 per gli edifici e m. 2 per le recinzioni, salvo diversa, motivata, prescrizione dell'UTC;
- Dc min. m. 5, oppure in aderenza con altro edificio;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,15;
- Ip min. 60/ha.

26.4 E' ammesso il mantenimento delle stalle non industriali (max 10 capi grandi e 15 piccoli) esistenti.

26.5 Nel caso di cambiamenti d'uso dovranno essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge per i parcheggi pubblici e privati.

26.6 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona E1.

art. 27 Zona B7 di Completamento PEEP

27.1 Tale zona è destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata nell'ambito di piani PEEP già adottati o approvati alla data di adozione del presente PRG. Il contenuto di detti PEEP si intende pienamente recepito.

27.2 Relativamente alle modalità costruttive si intendono comunque operanti le disposizioni date nel presente testo per la zona B1.

art. 27bis

In tutte le zone B2, B3, B4, B5, B6 e B7, così come definite nei precedenti articoli dal n. 22 al n. 27, si intendono ammessi gli interventi di cui all'art. 30 della LR 18/83 nel testo vigente, comma 1, lettere a, b, c, d, e, f.

art. 28 Zona C1 di Nuova Urbanizzazione Residenziale

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

28.2 L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di Piano di Lottizzazione (PdL) esteso a tutta l'area, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art. 23 della LR 70/95.

28.3 La predisposizione dei PdL sarà eseguita nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di seguito descritti (oppure secondo il contenuto delle specifiche schede-guida della progettazione o secondo quello delle semplici indicazioni grafiche di dettaglio, nei casi specificamente trattati dal presente PRG):

- SF max 60% della ST
- UT max 0,25;
- Sm mq. 800;
- SF min per alloggio mq 300;
- Rc max 0,25;
- Hf max m 10,50;
- Dc min m 5,00, oppure in aderenza con altro edificio;
- Df m 10,00;
- Ds min. m 7,00 o secondo allineamenti più opportuni, a giudizio dell'UTC;
- N max 3;
- P min 10% della ST;
- Ip min. 100/ha;
- Sup. pavimentata esterna max 25% della SF, compreso il parcheggio privato, se esterno.

28.4 Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede-guida quando sia dimostrata, in sede di PdL, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, alle preesistenze ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

28.5 E' fatta salva, per il Comune, la facoltà di cui all'art. 26, della LR 70/95, a partire dall'inizio del V (quinto) anno e per tutto il periodo di vigenza del PRG.

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

art 29 Zona C2 di Nuova Urbanizzazione Residenziale PEEP

29.1 In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza e per servizi; sono ammessi usi diversi dalla residenza, ma sempre compatibili con essa, nel limite del 20% della Se.

29.2 L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) esteso a tutta l'area, redatto nei modi di legge.

29.3 Nella progettazione del PEEP potrà essere utilizzata una UT di 0,35 mq/mq. Relativamente a quant'altro non espresso nel presente articolo, si intendono valide le disposizioni date per la zona C1.

29.4 Le modalità costruttive degli interventi, i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato- relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, dovranno dettagliatamente essere definiti negli elaborati del PEEP; si intendono comunque operanti le disposizioni in materia date nel presente testo per la zona B1.

art 30 Zona C3 di Nuova Urbanizzazione Turistico-Ricettiva

30.1 Tale zona comprende tre aree situate nel comprensorio "Torretta" del Lago "S. Angelo" (C3.1, C3.2) destinate alla costruzione di nuovi complessi edilizi per la residenza turistica o stagionale; in essi non sono ammessi usi diversi dalla residenza.

30.2 L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di Piano di Lottizzazione (PdL) esteso a ciascuna area, nonché alla stipula di apposita convenzione con conseguente cessione delle aree destinate a servizi pubblici e la realizzazione delle opere previste a carico del lottizzante, secondo il disposto dell'art. 23 della LR 70/95.

30.3 La predisposizione dei PdL sarà eseguita nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di seguito descritti, secondo il contenuto delle specifiche indicazioni grafiche di dettaglio:

- UT 0,15;
- SF: per l'area per le aree C3.1 e C3.2 max 80% della ST;
- Sm mq. 600;
- SF min per alloggio mq 300;
- Rc max 0,15;
- Hf max m 4,50;
- Dc min m 7,00;

- Df min ml 10,00;
- Ds min. m 7,00;
- N max 1;
- P min 10% della ST;
- Ip min. 100/ha;
- Sup. pavimentata esterna max 25% della SF, compreso il parcheggio privato, se esterno.

30.4 Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti nelle schede-guida quando sia dimostrata, in sede di PdL, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, alle preesistenze, alle reali condizioni catastali ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

30.5 E' fatta salva, per il Comune, la facoltà di cui all'art. 26, della LR 70/95, a partire dall'inizio del III (terzo) anno dalla data di definitiva approvazione del presente PRG e per tutto il suo periodo di vigenza.

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

art. 31 Zona D1 Produttiva Urbana Completa

31.1 La zona é già impegnata da edifici e spazi attrezzati ed è destinata alle attività artigianali, commerciali e residenziali strettamente connesse; in essa sono altresì consentite attività ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc.

31.2 E' ammessa la realizzazione di strutture alberghiere e ricettive in genere.

31.3 I cambiamenti nelle destinazioni d'uso sono ammessi sulla base di PR esteso ad un intero isolato o a un complesso coincidente con un'intera zona.

31.4 Nella redazione del PR saranno inoltre rispettati i seguenti limiti:

- UF 0,6;
- RC 0,60;
- H ml. 10,50;
- Dc min. m 5;
- Df secondo gli allineamenti preesistenti nel caso di sopraelevazione con conservazione degli spiccati; non inferiore a ml 10, tra pareti finestrate (almeno una), col minimo di m 3,00, nel caso di nuovi corpi di fabbrica o di incremento della SC;
- SU per la residenza non superiore al 30% della SU totale.

31.5 L'attuazione del PR é subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e la proprietà; a tale proposito si intende prescritta la cessione gratuita di aree per i nuovi servizi pubblici e per l'adeguamento di quelli esistenti in modo da soddisfare almeno il 50% della domanda indotta in termini di spazi per parcheggio pubblico e verde pubblico, con riferimento alle destinazioni d'uso previste e al numero teorico dei nuovi abitanti insediabili, ai sensi del DM 1444/68; è considerata imprescindibile la dimostrazione della disponibilità dei parcheggi privati entro il PR;

nel caso di impossibilità a cedere area in loco, le superfici per servizi potranno essere cedute in altra zona urbana nel raggio di ml 300; nel caso di impossibilità alla cessione di aree, la convenzione potrà prevedere l'assunzione dell'onere da parte del privato per la realizzazione di opere pubbliche per un valore rapportato a quello delle superfici che si sarebbe dovuto cedere; detto valore si intenderà ragguagliato a quello di area in zona di completamento destinata a servizio pubblico.

31.6 In assenza di detto PR è consentita la ristrutturazione di edifici esistenti con conservazione dei volumi; alle stesse condizioni sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, anche con variazioni di ubicazione nel lotto.

31.7 Modalità costruttive generali valide per tutta la zona D1:

- Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in materiale metallico verniciato;
- Facciate esterne: la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci lisci in malta cementizia o con pannellatura prefabbricata purchè colorati o tinteggiati nelle tonalità del bianco o del beige; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.;
- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di m. 2,20 ed essere a muro pieno (anche in cemento armato a vista) o composte; nel caso delle recinzioni composte da muratura e cortina metallica, la parte in muratura non potrà essere più alta di m. 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica, ferro verniciato (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) in accordo con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le motivate indicazioni dell'UTC; sono esclusi altri tipi di recinzione.

art. 31bis Zona D1bis Produttiva Urbana Completa

31bis.1 La zona é già impegnata da edifici e spazi attrezzati ed è destinata alle attività industriale per la fabbricazione di cementi, calcestruzzo e per il trattamento degli inerti.

31bis.2 Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- UF 0,1 mq/mq;
- RC max 0,1 mq/mq;
- H ml. 7,50 (con deroghe per gli impianti tecnologici);
- Dc min. ml. 15;
- Df min. ml. 10 tra pareti finestrate
- SU per la residenza non superiore a mq. 200 per l'intera area.

31bis.3 I cambiamenti nelle destinazioni d'uso sono consentiti sulla base di PR esteso all'intera zona.

31bis.4 Nella redazione del PR saranno inoltre rispettati i seguenti limiti:

- UF 0,2 mq/mq;
- RC max 0,1 mq/mq;
- H ml. 7,50 (con deroghe per gli impianti tecnologici);
- Dc min. ml. 15;
- Df min. ml. 10 tra pareti finestrate

- SU per la residenza non superiore a mq. 200 per l'intera area.

Si intendono ammesse, per quanto non contrastanti con gli indici sopra indicati, le attività artigianali, commerciali e residenziali strettamente connesse; sono altresì consentite le attività ricreative e di servizio quali, ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc.

31bis.4 L'attuazione del PR é subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e la proprietà; a tale proposito si intende prescritta la cessione gratuita di aree per i nuovi servizi pubblici e per l'adeguamento di quelli esistenti in modo da soddisfare almeno il 50% della domanda indotta in termini di spazi per parcheggio pubblico e verde pubblico, con riferimento alle destinazioni d'uso previste e al numero teorico dei nuovi abitanti insediabili, ai sensi del DM 1444/68; è considerata imprescindibile la dimostrazione della disponibilità dei parcheggi privati entro il PR; nel caso di impossibilità a cedere area in loco, le superfici per servizi potranno essere cedute in altra zona urbana nel raggio di ml 300; nel caso di impossibilità alla cessione di aree, la convenzione potrà prevedere l'assunzione dell'onere da parte del privato per la realizzazione di opere pubbliche per un valore rapportato a quello delle superfici che si sarebbe dovuto cedere; detto valore si intenderà ragguagliato a quello di area in zona di completamento destinata a servizio pubblico.

31bis.5 Modalità costruttive generali valide per tutta la zona D1:

- Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in materiale metallico verniciato;
- Facciate esterne: la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci lisci in malta cementizia o con pannellatura prefabbricata purchè colorati o tinteggiati nelle tonalità del bianco o del beige; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.;
- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di m. 2,20 ed essere a muro pieno (anche in cemento armato a vista) o composte; nel caso delle recinzioni composte da muratura e cortina metallica, la parte in muratura non potrà essere più alta di m. 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica,ferro verniciato (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) in accordo con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le motivate indicazioni dell'UTC; sono esclusi altri tipi di recinzione.

art. 32 Zona D2 Produttiva Urbana di Completamento

32.1 Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, commerciali e residenziali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc. Le destinazioni d'uso residenziali non potranno superare il 50% della Se di ciascun edificio o complesso, con il max di mq 200 di Se per ciascuna azienda.

32.2 L'attuazione è subordinata alla approvazione del PUE in GC, gli interventi sono diretti e il rilascio delle concessioni è subordinato alla stipula della apposita convenzione tra il soggetto interessato e il Comune per la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici. La cessione riguarderà, di norma, il 30% della ST del

comparto e, salvo specifica richiesta del Comune, sarà finalizzata alla realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico attrezzato.

32.3 La progettazione dei PUE avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,70 della ST, salva diversa indicazione della cartografia di piano 1: 2.000;
- Sm min mq 800;
- UT max 0,60;
- H max m 7,50;
- Dc min m 5 o 0, in aderenza con altri edifici;
- Df min m 10 o in aderenza;
- Ds min m 10;
- RC max 0,50;
- P min 10% della SU + 50% della SU commerciale;

32.4 Modalità costruttive: come previsto per la zona D1.

32.5 Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

32.6 E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SF.

art. 33 Zona D3 Produttiva Urbana di Progetto

33.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo-industriali, commerciali e residenziali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali: ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc..

33.2 Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte della GC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonché alla stipula della apposita convenzione tra il soggetto interessato e il Comune per la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici. La cessione riguarderà, di norma, il 40% della ST del comparto e, salvo specifica richiesta del Comune, sarà finalizzata alla realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico attrezzato.

33.3 La redazione del PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,70 della ST, salva diversa indicazione della cartografia di piano 1: 2.000;
- Sm min mq 1200;
- UT max 0,40 (0,30, nel caso di attività commerciali);
- H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);
- Dc min m 5 o 0, in aderenza con altri edifici;
- Df min m 10 o in aderenza;
- Ds min m 15 o secondo prescrizione dell'UTC;
- RC max 50%;
- P min 30% della SU (80% nel caso di attività commerciali, realizzabile anche sulla SF come privato di uso pubblico);

- 33.4 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.
- 33.5 Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di all'ambiente.
- 33.6 E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR.

art. 34 Zona D4 per Attrezzature Turistico-Ricettive

34.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di nuovi edifici e spazi attrezzati per le attività alberghiere e ricettive in genere, nonché al completamento di quelli esistenti; è ammesso l'uso commerciale nel limite del 30% della SU.

34.2 Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte della GC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonché alla stipula della convenzione.

34.3 La redazione del PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri, salva diversa indicazione degli elaborati specifici di piano:

- SF max 0,90 della ST;
- Sm min. mq. 800;
- UF max 0,50;
- H max m. 10,50;
- Dc min. m. 7 o 0 in aderenza con altri edifici;
- Df min. m. 10 o in aderenza;
- Ds min. m. 7 o secondo diversa prescrizione dell'UTC;
- RC max 0,30;
- P min. 10% della ST + parcheggio privato in misura non inferiore al 40 della SU nel caso di attività ricettivo-alberghiera/ non inferiore all'80% della SU nel caso di attività commerciale.

34.4 Gli assetti d'area contenuti nelle specifiche indicazioni grafiche si intendono prevalenti e vincolanti e sono modificabili solo in modesta entità, in relazione a migliore sistemazione degli interventi vista la reale giacitura dei terreni e il superiore interesse pubblico, a giudizio della CEU.

34.5 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

art. 35 Zona D5 Commerciale-Residenziale

35.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali, residenziali e di servizio amministrativo. La Se non residenziale non potrà superare il 50% della Se complessiva per ciascun edificio o complesso edilizio.

35.2 Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte della GC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonché alla stipula della apposita convenzione tra il soggetto interessato e il Comune per la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici. La cessione riguarderà, di norma, il 40% della ST del comparto e, salvo

specifica richiesta del Comune, sarà finalizzata alla realizzazione di viabilità e parcheggi.

35.3 La redazione del PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,60 della ST, salva diversa indicazione della cartografia di piano 1: 2.000;
- Sm min mq 1200;
- UT max 0,25;
- H max m 10,00;
- Dc min m 5 o 0, in aderenza con altri edifici;
- Df min m 10 o in aderenza;
- Ds min m 15 o secondo prescrizione dell'UTC;
- RC max 0,30;
- P min 30% della SU (80% nel caso di attività commerciali, realizzabile anche sulla SF come privato di uso pubblico);

35.4 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

art. 36 Zona D6 P.A.P. Recepito in Attuazione

36.1 Tale zona é assoggettata a PAP ai sensi degli artt. 20 e seguenti della LR 70/95.

36.3 In essa si applica la disciplina del PAP approvato che si intende pienamente recepito.

art. 37 Zona E1 Agricola Normale

37.1 Sono definite come tali quelle zone agricole che per caratteristiche geopedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali rivestono un ruolo determinante per l'economia comunale e di zona.

37.2 In esse l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della L.R. 18/83.

37.3 Nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo, anche nel caso che il richiedente non sia conduttore agricolo a titolo principale.

37.4 L'edificazione è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

- Lm mq 10.000;
- UF max 0,01;
- H ml 7,50;
- Dc ml 5,00; è ammessa la costruzione sul confine in aderenza di altro edificio;
- D ml 10,00 o in aderenza;
- Ds da strade interpoderali ml 5,00; da strade comunali ml 7,00;
- Ds dalle altre strade pubbliche secondo il Codice della Strada.

37.5 I coltivatori a titolo principale usufruiscono inoltre di tutte le agevolazioni previste al cit. tit. VII LR 70/95.

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

37.7 Per gli edifici esistenti, aventi lotto di pertinenza di almeno mq 3000, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, sono ammessi ampliamenti, una tantum, fino al 30% della SU abitabile esistente con un max di mq 50.

37.8 Saranno comunque rispettate le seguenti modalità costruttive:

- Coperture: fatti salvi i locali destinati alle attrezzature, sono ammesse coperture con tetto a falde (almeno per il 70% della SC) e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;
- Gronde e Pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato nei colori verde scuro, testa di moro o in quello dell'eventuale paramento esterno;
- Facciate esterne: la finitura delle facciate esterne sarà realizzata o in muratura di mattoni pieni facciavista o con intonaci in malta cementizia liscia, colorati in bianco o nelle tonalità del beige; sono esclusi rivestimenti in piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, ecc.; sono altresì esclusi rivestimenti in materiali sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.) ed in altri materiali non direttamente riferibili alla tradizione costruttiva locale;
- Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in altro materiale metallico purché verniciato;
- Pavimentazioni esterne: le pavimentazioni esterne saranno realizzate prevalentemente con sistemi permeabili (cioè con sottofondo in sabbia, pietrisco, ecc.; e con lastricati o mattonati posati senza cementazione); sono ammesse pavimentazioni non permeabili (asfalto, cemento, ecc.) per una superficie non superiore al 50%

della SC complessiva;

- Recinzioni e cancelli:

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

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

37.10 Si intendono recepite le modalità per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo previste dalla LR 12/99.

art. 38 *Zona E2 Agricola di Rispetto*

38.1 Tale zona comprende aree agricole che rappresentano, nel paesaggio di Casoli, un elemento di grande rilevanza ambientale e il cui rigoroso controllo è

condizione necessaria per la salvaguardia dell'identità morfologica e funzionale dell'intero complesso urbano.

38.2 Ai fini di tale salvaguardia e nell'ottica del miglioramento della attuale utilizzazione degli stessi territori, nella zona agricola di rispetto sono ammesse unicamente costruzioni non residenziali, per la conduzione del fondo, nel limite di 20 mq. di Se/ha.

38.3 Tali costruzioni, improntate alla massima semplicità, potranno avere altezza max (H) di ml. 3,50 e dovranno essere realizzate con tecniche leggere e facilmente rimovibili; sono esclusi i prefabbricati cementizi e tutte le altre opere in muratura cementata, cemento armato o simili.

38.4 Fatta salva ogni disposizione generale del tit. VII della LR 18/83, è consentita ai proprietari e agli aventi diritto sui terreni classificati nella zona E2 l'utilizzazione, in zona agricola normale E1, di una volumetria aggiuntiva a quella normalmente disponibile (v. art. 36), espressa da un indice di edificabilità applicato sui suddetti suoli compresi nella zona E2 pari ad un UF di 0,01 mq/mq. Detta utilizzazione di edificabilità potrà essere fatta una tantum e col limite di mc 300 per ciascuna proprietà. Tale diritto si intende trasferibile mediante atti di compravendita.

38.5 Per quanto non specificato riguardo a parametri edilizio-urbanistici si applicano le disposizioni relative alla zona E1.

38.6 Per quanto non specificato riguardo a parametri edilizio-urbanistici si applicano le disposizioni relative alla zona E1.

art. 39 Zona E3 di Conservazione e Recupero Ambientale

39.1 Tale zona comprende aree che rappresentano nel paesaggio di Casoli un elemento di grande rilevanza ambientale.

39.2 In essa è esclusa qualunque nuova costruzione, anche in interrato, nonché qualunque modificazione degli attuali assetti dei terreni; sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento dell'attività agricola.

39.3 Nel caso particolare di fondi sui quali insistono costruzioni recenti, edificate con regolare concessione edilizia o condonate a termini di legge, il cui carattere non sia in armonia con l'edificato storico della zona e con le visuali del paese, o che comunque risultino realizzate in maniera provvisoria e precaria, saranno consentite opere di adeguamento o di trasformazione edilizia nei modi definiti per la zona E1 Agricola .

art. 40 Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato

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

40.2 Esse saranno realizzate con sistemazione del fondo a prato e con il rispetto dell'indice di piantumazione minimo di 80 alberi d'alto fusto per ha.

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

40.3 E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato; eventuali piste o camminamenti potranno essere attrezzati con la posa in opera di lastre in

cemento o pietra naturale di dimensione non superiore a cm. 70 x 70; sono vietate pavimentazioni di genere diverso.

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

40.5 Il comprensorio denominato F1.1 è destinato alla realizzazione di strutture ricreative, per il culto e a servizi pubblici vari. In esso è ammessa anche la realizzazione di un campeggio attrezzato che non occupi una SF superiore al 20% dell'intera ST. La sua utilizzazione è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera area. Le previsioni grafiche del PRG si intendono di riferimento.

art. 41 *Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche*

41.1 Tale zona é destinata alle attrezzature sportive e ricreative in generale.

41.2 E' ammessa la trasformazione delle dotazioni esistenti, la realizzazione di nuove strutture nonché la realizzazione di sedi sociali, servizi vari nel rispetto dei seguenti limiti:

- UT max 0,1;
- H max m 5,00;
- P min 15% della ST;
- Sm mq 5.000;
- Df m. 10,00;
- Dc min. m. 10,00;
- Ds min. m. 10,00;
- Ip min. 100/ha.

41.3 Sono fatti salvi diversi e specifici parametri fissati dalla normativa CONI.

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

41.5 Per quanto riguarda le modalità costruttive vigono le disposizioni fissate per la zona E1 Agricola.

art. 42 *Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale*

42.1 In tali aree sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture di interesse generale secondo la natura e le funzioni specifiche, con il rispetto delle modalità costruttive definite per la zona B1.

42.2 Le costruzioni sono ammesse ove previste da apposite schede-progetto allegate al presente PRG e nel rispetto dei limiti di ingombro edilizio ivi previsto.

42.3 All'interno di questa zona é consentita la realizzazione di attrezzature sportive, culturali, ricreative e delle loro pertinenze.

- H (altezza massima delle attrezzature e degli ambienti abitabili): m. 6,50;
- H (altezza massima delle palestre): m. 10,50;
- P: mq 5/100 mq di ST;
- UT (indice di utilizzazione territoriale): mq 0,07/mq.

42.4 E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato; eventuali piste o camminamenti potranno essere attrezzati con la posa in opera di lastre in cemento o pietra naturale di dimensione non superiore a cm. 70 x 70; sono vietate pavimentazioni di genere diverso.

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

art. 43 Zona F4 Attrezzature Scolastiche

43.1 Tale zona è destinata al completamento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale, con il rispetto delle modalità costruttive e con i limiti di distanza e di altezza definiti per la zona B1.

43.2 Nel caso di dismissione di immobili già destinati ad attrezzature scolastiche e della cessione degli stessi, da parte degli Enti Pubblici, a privati, ove siano verificate le caratteristiche di legge, detti immobili possono assumere destinazioni d'uso diverse qualora compatibili con il contesto in cui vengono a ricadere.

art. 44 Zona F5 Attrezzature Ospedaliere

44.1 La zona é destinata alle attrezzature ospedaliere ed alle loro trasformazioni ed integrazioni, nel rispetto delle vigenti leggi nazionali e regionali, oltre che delle seguenti prescrizioni:

- H max m. 21,50 (è ammessa deroga per impianti tecnici);
- P min 10% della ST;
- Df m. 10,00;
- Dc min. m. 10,00;
- Ds min. m. 15,00 o secondo diverso allieamento concordato con l'UTC;
- Ip min. 60/ha.

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

art. 45 Zona F6 Attrezzature Tecnologiche

45.1 La zona é destinata all'impianto di depurazione esistente ed alle sue eventuali integrazioni o alla realizzazione di una discarica pubblica controllata ed alle opere connesse, nel rispetto delle vigenti leggi nazionali e regionali.

art. 46 Zona F7 Parcheggio

46.1 Tali zone sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; le stesse saranno attrezzate con alberature, illuminazione ed altre sistemazioni idonee ad

assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante.

art. 47 Zona G1 Terminal del Trasporto Pubblico

47.1 Tale zona è destinata alla realizzazione del terminal del trasporto pubblico; essa sarà pavimentata e attrezzata con alberature, illuminazione ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante. E' ammessa la realizzazione di una stazione con relativi servizi.

47.2 Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B1.

art. 48 Zona G2 Vincolo Cimiteriale

48.1 In tale zona, entro una fascia di profondità pari a m. 150 (o diversa, secondo la definizione grafica) dal perimetro del cimitero é vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione.

48.2 Per gli edifici esistenti nell'ambito dell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della LR 18/83 (a, b, c, d, e) in costanza della volumetria esistente e del suo involucro.

48.3 Previa autorizzazione edilizia, è ammessa l'installazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori e di arredo funebre.

art. 49 Zona G3 Spettacoli Viaggianti

49.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di un'area attrezzata per spettacoli viaggianti e per il parcheggio pubblico.

49.2 L'area sarà attrezzata in modo da consentire la sosta di attrezzature mobili per lo spettacolo e le attività ricreative, con la predisposizione di piazzali adeguatamente drenati ed alberati, dotati di agevoli accessi, di impianti di smaltimento delle acque meteoriche e delle eventuali acque nere, di illuminazione e di energia elettrica, di rete per la distribuzione dell'acqua potabile e per gli interventi antincendio.

49.3 I piazzali saranno sistemati con la realizzazione di manto finale in pietrisco (o simili), in modo da assicurare la massima permeabilità del terreno. Sono escluse pavimentazioni diverse o manti in cemento o asfalto (o simili).

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

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

art. 50 Zona G4 Distribuzione di Carburanti

50.1 Sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti, nelle aree appositamente individuate dal presente PRG, fino al 30% della superficie utile attualmente destinata, con il mantenimento degli attuali fronti stradali, per il rinnovo delle dotazioni e per la realizzazione di nuovi servizi strettamente connessi con la mobilità veicolare, quali lavaggi, autofficine, piccole rivendite di autoaccessori.

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

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

- Ds: m. 10;
- Dc: m. 5;
- H: m. 3,5 (m. 6,5 nel caso di pensiline e coperture delle pompe di erogazione);
- UF max 10%, col limite di mq 200 di Se totale.

53.4 L'ampliamento degli impianti a ridosso delle strade di grande traffico comporterà la realizzazione di adeguate corsie di accelerazione e di decelerazione, di larghezza non inferiore ai m.3,5 e non superiore ai m. 5, anche in deroga alle attuali larghezze dei fronti stradali e ferme restanti le altre disposizioni.

art. 51 Zona G5 di Rispetto Stradale

51.1 In tale zona, entro una fascia di profondità pari a quella definita graficamente sugli elaborati grafici di PRG oppure, in mancanza di tale definizione, secondo il rispetto disposto dal Codice della Strada, è vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione. Le recinzioni potranno essere realizzate in maniera molto semplice con l'uso di paletti metallici e rete con l'altezza max di m 2,00. In essa sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento dell'attività agricola.

art. 52 Zona G6 di Rispetto Ferroviario

52.1 In tale zona, entro una fascia di profondità pari a m. 14 dal binario è vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione.

art. 53 Zona G7 Verde di Rispetto

53.1 In tale zona è vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione. Le recinzioni potranno essere realizzate in maniera molto semplice con l'uso di paletti metallici e rete con l'altezza max di m 2,00. In essa sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento dell'attività agricola.

art. 54 Edifici Esistenti in Contrasto con le Definizioni Grafiche di Zona

54.1 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG che secondo le definizioni grafiche dello stesso vengono a ricadere entro zone o fasce di rispetto nelle quali è inibita la nuova costruzione, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone assoggettate ai vincoli speciali assoluti paesaggistici e di salvaguardia di bacini naturali (PPR e Riserva del Lago di CASOLI), é consentito, una tantum, l'ampliamento della SU entro i seguenti limiti:

- 60% fino a 100 mq di SU;
- 40% da 100 mq fino a 200 mq di SU;
- ulteriore 20%, con il massimo di 40 mq, oltre i 200 mq di SU esistente; per un totale massimo ammesso di incremento di SU, qualunque sia la SU esistente, di mq 140.

54.2 Per gli edifici che ricadono entro le fasce di rispetto stradale detti ampliamenti sono consentiti senza superare l'allineamento esistente. Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola E1.

54.3 Tali ampliamenti, con le sopradette modalità, sono altresì ammessi per le superfici utili adibite ad attività di ristorazione o ricettiva in genere e che risultino ricadere in zona agricola, oltre che in quelle sopra richiamate.

54.4 Agli edifici produttivi e/o commerciali esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche se ricadenti in zona agricola, sono consentiti una-tantum ampliamenti fino ad un max del 60% della Se; le superfici realizzate in tale modo potranno anche comprendere spazi residenziali fino ad un max di mq 120 per ciascuna azienda; le nuove superfici produttive saranno vincolate a tale uso con vincolo decennale da trasciversi a cura e spese della ditta interessata; anche in questo caso valgono tutte le altre disposizioni di cui ai precedenti comma.

54.5 I benefici di cui sopra sono altresì godibili per gli edifici residenziali ricadenti nella zona E2.

54.6 Nel caso di edifici che alla data di adozione del presente PRG ricadono a cavallo di diverse zone, sugli stessi saranno consentiti gli interventi ammessi in base alla disciplina più estensiva (indici edilizi più elevati, ecc.) tra quelle delle zone interessate; ove necessario e nel caso di disponibilità da parte della proprietà, si intende altresì ammessa la possibilità di ritagliare intorno all'edificio in questione un perimetro, entro cui si intende estesa la zona con disciplina più estensiva, coincidente con la linea delle diverse Ds, Dc, Df ammesse.

art. 55 Area per Emergenze Protezione Civile (PC)

55.1 Sono individuate negli elaborati grafici di piano aree, di cospicua ed adeguata dimensione, localizzate in modo da fornire spazi per organizzare campi, depositi di materiali, ecc. nel caso di emergenze o calamità naturali.

55.2 In dette aree, quando siano private, si intende vigente la normativa data per la zona Agricola E1; la Sm è di mq 30.000 o pari alla superficie dell'intero lotto, se di minore estensione.

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (PDL)

Comune di
CASOLI

Piano di Lottizzazione
zona

Repubblica Italiana

L'anno, il giorno del mese di
....., in CASOLI, nella Casa Comunale:

Avanti di me dott., Segretario Capo del
Comune di CASOLI, abilitato per legge al rogito degli atti nell'interesse del
Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

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

- sig., nato a
....., il, residente a
..... in via n°, con c.f.
....., che interviene come
delle aree incluse nella zona assoggettata a PdL).

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

PREMESSO

- che il sig. ha presentato domanda per
l'approvazione del PdL in zona del PRG di CASOLI, redatta nei modi
prescritti;
- che il PdL, è stato sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale di CASOLI
con esito favorevole il
- che a completamento del procedimento amministrativo, si deve procedere ora alla
traduzione in atto formale degli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detto
PdL, il cui progetto è da intendersi costituito da:
 - a) tav. 1, Planimetria Generale Secondo PRG;
 - b) tav. 2, Planimetria generale Catastale;
 - c) tav. 3, Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli;
 - d) tav. 4, Progetto, Planimetria Generale;
 - e) tav. 5, Profili e Sezioni;
 - f) tav. 6, Impianti a Rete;
 - g) tav. 7, Particolari Tecnici;

h) tav. 8, Planivolumetria Generale;

i) Relazione Tecnica con modalità e tempi di attuazione particolareggiata e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la cessione delle aree relative oltre quelle necessarie per le urbanizzazioni secondarie;

- che a detta documentazione sono stati allegati la attestazione di proprietà, la polizza fidejussoria eventuale e quant'altro richiesto ai sensi del comma 4, art. 23, LR 70/95; il tutto sottoscritto dall'interessato.

SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

1) La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il PdL è costituito dalla documentazione in premessa indicata.

2) L'interessato si impegna per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme del vigente Piano Regolatore Generale e comunque le previsioni del PdL stesso.

3) Con riferimento alla planimetria di PdL "Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli", le aree interessate saranno frazionate, destinate, per la quota stabilita nel PRG della superficie territoriale, a pubblici servizi e cedute al Comune di CASOLI, secondo quanto di seguito previsto.

4) Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria (SF), saranno insediabili con fabbricati come previsto dal PEU. I progetti rispetteranno le prescrizioni del vigente PRG.

5) Ai sensi dell'art. 23 della cit. L.R. 70/95, il proprietario interessato si impegna all'esecuzione e alla successiva cessione cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come elencate nell'art. 4 della L. 847/64, nonché tutte le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie, secondo il D.M. 1444/68 e l'art. 44 della L. 865/71, tutte appositamente rappresentate nel PdL.

6) Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a cura e spese del proprietario interessato; esse comprenderanno, oltre all'infrastruttura viaria e gli arredi relativi, anche gli impianti di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto e della rete fognante, nonché la piantumazione delle apposite aree. Il tutto secondo il progetto di PdL allegato, con gli aggiustamenti che fossero richiesti dal Comune durante l'esecuzione dei lavori. Le strade interne, non pubbliche, saranno ugualmente realizzate dall'interessato, cosiccome la sistemazione dei piazzali e dei manti erbosi nonché come ogni altra opera di finitura prevista con la stessa progressione prevista per le opere pubbliche.

Sulle parti della superficie fondiaria non edificate il Comune (SF) avrà comunque la servitù per il passaggio e l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottoterra per l'installazione e l'attraversamento di pubblici servizi in rete o in condotta.

Gli accessi ai singoli lotti dovranno essere sistemati convenientemente con la realizzazione di ogni particolare.

Le condotte di fognatura degli edifici, uniche per le acque bianche e non, si immetteranno nelle condotte principali, previo trattamento in fosse biologico-settiche di dimensione adeguata al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e di frequentazione pubblica.

Il condotto principale sarà allacciato al collettore comunale.

La rete fognante di tutta la zona sarà dotata di pozzetti di ispezione e di raccolta delle acque stradali.

Le reti di illuminazione pubblica e di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere progettate su parere tecnico dell'ENEL, con caratteristiche di idoneità al servizio.

Il progetto di dettaglio per i suindicati impianti dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, previo parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica.

La esecuzione di tutte le opere infrastrutturali primarie si intende subordinata al rilascio di formali concessioni.

Il proprietario interessato:

- procederà all'individuazione, al picchettamento ed alla determinazione delle quote e dei livelli, con la partecipazione del Tecnico Comunale e con redazione di regolare verbale da parte di quest'ultimo;
- presenterà i progetti esecutivi di ognuna di dette opere, con le specifiche caratteristiche, al fine del rilascio delle rispettive concessioni;
- procederà ai lavori di allaccio e di progressiva realizzazione dei progetti in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti, prima del loro uso, tutti i relativi servizi previsti;
- completerà le opere previste entro e non oltre il termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione, cioè entro e non oltre il
- assumerà a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria fino a quando le opere, per singoli tratti o nel loro complesso, non siano collaudate dal Comune;
- Procederà alla cessione formale in favore del Comune di tutte le aree destinate a pubblici servizi, a richiesta dello stesso Comune e comunque non oltre anni due dalla stipula della presente convenzione.

7) Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 18/83, lett. c, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria il proprietario interessato si impegna, oltre che a cedere al Comune le aree già descritte, a corrispondere la quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali.

8) Il proprietario interessato si impegna a prestare adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 23 della citata L.R., lett. d, si stabilisce che la cauzione sia raggugliata al costo presunto delle urbanizzazioni che potrà essere progressivamente ridotto in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e proporzionalmente alle opere eseguite.

La cauzione sarà prestata mediante polizza di garanzia di istituti bancari o di assicurazioni idonea a garantire il Comune nei limiti fissati.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il proprietario interessato autorizza il Comune a disporre nel modo più ampio e immediato per procedere direttamente alle opere non eseguite o rimaste incompiute, previo avviso da far pervenire al proprietario interessato, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima che il Comune si avvalga della facoltà.

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

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

11) Ai fini di una programmata realizzazione degli interventi, l'attività costruttiva sarà iniziata dopo il rilascio delle singole concessioni e dovrà essere seguita da comunicazione di ultimazione totale dei lavori, alla quale seguiranno gli accertamenti comunali e il rilascio dei certificati di agibilità ed abitabilità, alle condizioni sopraddette.

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

13) Tutte le spese inerenti la presente convenzione (comprese quelle notarili, di registrazione, di trascrizione), tranne quanto non compreso nei patti di cui ai numeri precedenti, saranno a carico del proprietario interessato.

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

CASOLI,

Il Sindaco

Il proprietario interessato

L'Ufficiale Rogante

ALLEGATO B
SCHEMA DI CONVENZIONE PER I PEU

Comune di
CASOLI

Progetto Edilizio Unitario
Comparto di Attuazione n°...

Repubblica Italiana

L'anno, il giorno del mese di
....., in CASOLI, nella Casa Comunale:

Avanti di me dott., Segretario Capo del
Comune di CASOLI, abilitato per legge al rogito degli atti nell'interesse del
Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

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

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

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

PREMESSO

- che il sig. ha presentato domanda per il
convenzionamento delle aree comprese nel Comparto di Attuazione, in cui dichiara
di accettare la previsione di PRG così come approvato da Consiglio Comunale di
CASOLI, ovvero allegando proposta alternativa, redatta nei modi prescritti;
- che il Progetto Edilizio Unitario è stato sottoposto all'approvazione della Giunta
Comunale di CASOLI con esito favorevole il, con verbale n°...;
- che a completamento del procedimento amministrativo, si deve procedere ora alla
traduzione in atto formale degli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detto
PEU, il cui progetto è da intendersi costituito da:
 - a) tav. 1, Planimetria Generale Secondo PRG;
 - b) tav. 2, Planimetria generale Catastale;
 - c) tav. 3, Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli;
 - d) tav. 4, Progetto, Planimetria Generale;
 - e) tav. 5, Profili e Sezioni;
 - f) tav. 6, Impianti a Rete;
 - g) tav. 7, Particolari Tecnici;

- h) tav. 8, Planivolumetria Generale;
i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia;
- che a detta documentazione è stata allegata la Attestazione di Proprietà;
il tutto sottoscritto dall'interessato.

SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

- 1) La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il Progetto Edilizio Unitario è costituito dalla documentazione in premessa indicata.
- 2) L'interessato si impegna per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme del vigente Piano Regolatore Generale e comunque le previsioni del PEU stesso.
- 3) Con riferimento alla planimetria di PEU "Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli", le aree interessate saranno frazionate, destinate, per la quota stabilita nel PRG della superficie territoriale, a pubblici servizi e cedute al Comune di CASOLI, secondo quanto di seguito previsto.
- 4) Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria (SF), saranno insediabili con fabbricati come previsto dal PEU.
I progetti rispetteranno le prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale.
- 5) Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 70/95, il proprietario interessato si impegna a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come elencate nell'art. 4 della L. 847/64, nonché tutte le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie, secondo il D.M. 1444/68 e l'art. 44 della L. 865/71, tutte appositamente rappresentate nella suddetta tavola del PEU.
- 6) Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate sulle aree appositamente destinate dagli elaborati grafici del PEU/PRG a cura e spese dei proprietari interessati; i costi relativi potranno essere scorporati dagli oneri dovuti, ai sensi della vigente legge; comprenderanno, oltre all'infrastruttura viaria e gli arredi relativi, anche gli impianti di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto e della rete fognante, nonché la piantumazione delle apposite aree.
Le strade interne, non pubbliche, saranno realizzate dall'interessato, cosiccome la sistemazione dei piazzali e dei manti erbosi nonché come ogni altra opera di finitura prevista.
Sulle parti della superficie fondiaria non edificate il Comune (SF) avrà comunque la servitù per il passaggio e l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottoterra per l'istallazione e l'attraversamento di pubblici servizi in rete o in condotta.
Gli accessi ai singoli lotti dovranno essere sistemati convenientemente con la realizzazione di ogni particolare.
Le condotte di fognatura degli edifici, uniche per le acque bianche e non, si immetteranno nelle condotte principali, previo trattamento in fosse biologico-settiche di dimensione adeguata al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e di frequentazione pubblica.
Il condotto principale sarà allacciato al collettore comunale.
formali concessioni.

Il proprietario interessato:

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

7) Ai sensi dell'art. 23 della LR 70/95, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria il proprietario interessato si impegna, oltre che a cedere al Comune le aree già descritte, a corrispondere la quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali.

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

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

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

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

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

CASOLI,

Il Sindaco

Il proprietario interessato

L'Ufficiale Rogante

ALLEGATO C

SCHEMA DI CONVENZIONE PER I LOTTI EDIFICATORI ASSOGGETTATI A CONCESSIONE CONVENZIONATA

Comune di
CASOLI

Concessione Convenzionata

Repubblica Italiana

L'anno, il giorno del mese di, in CASOLI, nella Casa Comunale:

Avanti di me dott., Segretario Capo del Comune di CASOLI, abilitato per legge al rogito degli atti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

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

- sig., nato a, il, residente a in via n°, con c.f., che interviene come del lotto assoggettato a Concessione Convenzionata.

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

PREMESSO

- che il sig. ha presentato domanda per il convenzionamento del lotto assoggettato a Concessione Convenzionata in oggetto, in cui dichiara di accettare la previsione di PRG così come approvato da Consiglio Comunale di CASOLI;

- che il progetto esecutivo è stato sottoposto all'approvazione della CEU di CASOLI con esito favorevole il, con verbale n°

- che a completamento del procedimento amministrativo, si deve procedere ora alla traduzione in atto formale degli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detta Concessione Convenzionata, il cui progetto è da intendersi costituito da:

- a) tav. 1, Planimetria Generale Secondo PRG;
- b) tav. 2, Planimetria generale Catastale;
- c) tav. 3, Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli;
- d) tav. 4, Progetto, Planimetria Generale;
- e) tav. 5, Profili e Sezioni;
- f) tav. 6, Impianti a Rete;
- g) tav. 7, Particolari Tecnici;
- h) tav. 8, Planivolumetria Generale;

i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione;
- che a detta documentazione è stata allegata la Attestazione di Proprietà;
il tutto sottoscritto dall'interessato.

SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

1) La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il progetto edilizio è costituito dalla documentazione in premessa indicata.

2) Il proprietario dell'area, o avente titolo sulla stessa, interessato, si obbliga per se, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme del vigente Piano Regolatore Generale.

3) Con riferimento alla planimetria di PRG, le aree interessate saranno frazionate e destinate, per la quota stabilita nel piano, a pubblici servizi e cedute al Comune di CASOLI, secondo quanto di seguito previsto.

4) Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria residua (SFR), saranno insediabili con fabbricati come previsto dal PRG.

5) Il proprietario interessato si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che provvederà alla loro sistemazione, tutte le aree prescritte e appositamente rappresentate negli elaborati del PRG o in quelli -ove non esista specifica indicazione del piano oppure si renda necessaria una variazione per motivi di oggettiva rilevanza pubblica- prodotti dall'interessato e approvati dalla CE.

Il tutto secondo il progetto edilizio allegato, con gli aggiustamenti che fossero stati richiesti dal Comune in sede di approvazione.

Sulle parti della superficie fondiaria non edificate (SFR) il Comune avrà comunque la servitù per il passaggio e l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottoterra per l'istallazione e l'attraversamento di pubblici servizi in rete o in condotta.

Le condotte di fognatura degli edifici, uniche per le acque bianche e non, si immetteranno nelle condotte principali, previo trattamento in fosse biologico-settiche di dimensione adeguata al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e dell'eventuale frequentazione pubblica.

Il condotto principale sarà allacciato al collettore comunale.

Il proprietario interessato:

- procederà all'individuazione, al picchettamento ed alla determinazione delle quote e dei livelli, con la partecipazione del Tecnico Comunale e con redazione di regolare verbale da parte di quest'ultimo;

- procederà alla cessione formale in favore del Comune di tutte le aree prescritte, a richiesta dello stesso Comune e comunque non oltre mesi tre dalla stipula della presente convenzione.

6) Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria il proprietario interessato resta impegnato a corrispondere la quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il proprietario interessato autorizza il Comune, trascorsi i termini, a disporre nel modo più ampio e immediato per procedere direttamente all'occupazione delle aree con destinazione pubblica, senza corresponsione di alcun indennizzo, previo avviso da far pervenire al proprietario interessato, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno quindici giorni prima.

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

8) L'Amministrazione si riserva di derogare dai patti assunti, ove motivi particolari e comprovati di interesse pubblico lo esigano, così come si riserva, a suo insindacabile giudizio, di adottare varianti urbanistiche.

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

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

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

Il Sindaco

Il proprietario interessato

L'Ufficiale Rogante