



CITTA' DI PINETO

PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE OPERATORE DI PACE – TERRITORIO LIBERO DA ARMI NUCLEARI

AREA

“Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive “
- Servizio Pianificazione -

PRG

DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO n. 8435 del 28.12.1984

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato:

- con modifiche all'art. 3 (approvate con deliberazione Consiglio Provinciale Teramo n. 472 del 30.11.1988);
- con modifiche agli artt. 34 e 35 (approvate con deliberazione Consiglio Provinciale Teramo n. 10 del 04/03/1995);
- con modifiche agli artt. 32 e 38 (approvate con deliberazione Consiglio Provinciale Teramo n. 55 del 30.04.1999);
- con modifiche agli artt. 24 e 42 e inserimento art. 42-bis (approvati con deliberazione Consiglio Comunale n. 46 del 08.10.2007);
- con modifiche agli artt. 30, 31, 32 e 33 (approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 09.07.2012);
- con modifiche all'art. 3 (approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 06.11.2017);
- con modifiche agli artt. 3, 23, 26, 27, 29, 34, 35, 36 e 42-bis (approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022).

Per il coordinamento generale delle N.T.A.
(punto 4 deliberazione C.C. n. 40 del 28.09.2022)

IL RESPONSABILE DELL'AREA
(Geom. Paolo GABOLI)

T I T O L O I

CAPO I — DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 — Applicazione del P.R.G.

- 1.1. Ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150 modificata ed integrata con legge 6.8.1967 n. 765, con legge 1.11.1968 n. 1187, con legge 22.12.1971 n. 865, con legge 28.1.1977 n. 10, e dalla legge 5.8.1978 n. 457, la disciplina urbanistica nel territorio comunale viene regolata dalle presenti Norme Tecniche che sono parte integrante del presente Piano Regolatore Generale. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si intendono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene. Valgono inoltre i vincoli paesaggistici operanti nel territorio comunale in applicazione dell'art. 4 della legge 29.6.1939 n. 1497.
- 1.2. Il P.R.G. del Comune di Pineto è costituito dai seguenti elaborati:
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione Illustrativa;
 - n. 20 elaborati grafici come di seguito specificati:
 - tavola sinottica;
 - schema di sintesi rapp. 1/25.000;
 - quadro d'unione;
 - tav. 1, quadro Regionale;
 - tav. 2, quadro Provinciale;
 - tav. 3, sc. 1/10.000 dei vincoli speciali;
 - tav. 4, rapp. 1/10.000 dei principali collegamenti viari;
 - tav. 5, sc. 1/10.000 zona agricola di rispetto ambientale, attrezzature pubbliche ed attività produttive; tav. in scala 1/5.000 con lo stato di fatto del territorio comunale;
 - tav. in scala 1/5.000 con le previsioni urbanistiche, vincoli e destinazioni d'uso;
 - tav. destinazioni d'uso in scala 1/2.000 n. 1/1; 1/2; 1/3; 1/4; 1/5; 1/6; 1/7; 1/8; 1/9; 1/10; 1/11; 1/12; 1/13; 2/1.
- 1.3. Validità ed efficacia del Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di legge.

Le prescrizioni ed i vincoli in esso contenuti hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni ed Enti Pubblici.
- 1.4. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P. R. G., in caso di mancata corrispondenza tra Norme Tecniche di Attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici, prevale quella in scala al denominatore minore.

Art. 2 — Norme di carattere generale.

- 2.1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto sia con le destinazioni di zona sia con i parametri urbanistici del P. R. G., potranno subire modificazioni e trasformazioni, previa concessione, soltanto per essere adeguati alle norme del P. R. G.
- 2.2. La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da apposita dichiarazione in bollo.
Le modifiche di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle consentite in ogni zona, sono soggette a specifica richiesta all'Amministrazione Comunale, che le autorizza nel rispetto di quanto prescritto negli articoli successivi e dalle disposizioni di legge in vigore.
- 2.3. Nelle zone residenziali sono tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni nocive, odori sgradevoli ed effluenti liquidi e solidi inquinanti; in tutto il territorio comunale devono comunque essere evitati pericoli di inquinamento delle acque, del suolo e dell'atmosfera e neutralizzate le fonti di inquinamento adottando i provvedimenti a norma della legislazione vigente in materia.
- 2.4. Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti i singoli lotti alla data di adozione delle presenti norme in base alla edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti (come risulta da precedenti concessioni edilizie) e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti e per la richiesta successiva di ulteriori concessioni, salvo che per la realizzazione di comparti edificatori e nuove costruzioni, previa demolizione e ricostruzione.
- 2.5. I locali interrati, in tutto od in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni.
- 2.6. Per le lottizzazioni, l'area di intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
- 2.7. Le alberature esistenti alla data di adozione del presente Piano, debbono essere salvaguardate.
E' vietato utilizzare le aree di rispetto delle alberature per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi attrezzati e per attività artigianali ed industriali in genere nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio, e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.
- 2.8. Distanze e altezze¹.

¹ Modificato con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022.

Distanze

Il distacco minimo assoluto dai confini, salvo quanto previsto nei casi di cui agli art. 25 e 42, è di m. 5,00, salvo i casi di edifici in aderenza per i quali valgono le disposizioni in materia di cui al codice civile.

Per i nuovi interventi edilizi da attuarsi in presenza di altri edifici, è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate o parti di parete finestrate, secondo quanto stabilito dall'art. 9 (Limiti di distanza tra i fabbricati) del D.M. 02.04.1968, n. 1444².

Per interventi sugli edifici esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione, alla stregua del combinato disposto dell'art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. con l'art. 8 (Inserimento dell'art. 23-bis nella L.R. 28/2011) della L.R. 13.10.2020, n. 29, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti aventi natura "premiale" (ad es. "piano casa") possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio preesistente, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Altezze

Le altezze degli edifici sono stabilite nei vari articoli che seguono disciplinanti gli interventi nelle singole zone, fatti salvi i casi di cui al precedente periodo.

² 9. Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 3 — Indici urbanistici ed edilizi³.

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione nelle varie zone del territorio comunale.

Superficie territoriale (St : ha)

Per superficie territoriale, nelle zone in cui l'edificazione è subordinata alla formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo, si intende la superficie comprensiva delle aree riservate all'urbanizzazione primaria e secondaria, seppur non individuate dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale di piano e delle zone di rispetto alle stesse, nonché di eventuali superfici interne al comparto soggette a vincolo speciale, ovvero di proprietà pubblica.

Al parametro di cui al primo comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

Indice di fabbricabilità territoriale (It : mc/ha).

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc) costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso paragrafo, e regola il volume massimo edificabile nel comparto d'intervento oggetto di pianificazione urbanistica preventiva.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (S1 : mq)

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione primaria elencate nell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (S2 : mq)

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione secondaria individuate dall' art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865.

Superficie fondiaria (Sf : mq).

La superficie fondiaria comprende le aree relative ai lotti di pertinenza degli edifici, ottenute detraendo dalla superficie territoriale gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad uso pubblico. La superficie fondiaria è già identificata nelle planimetrie di piano per le zone di completamento.

Alla superficie fondiaria vanno applicati gli indici di fabbricabilità fondiaria.

Superficie minima di intervento (Sm : mq)

³ modificato nella definizione di "Superficie edificabile (Se)" con specifica variante approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 472 del 30.11.1988, con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 06.11.2017 e, da ultimo, con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022.

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo, ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale.

Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f : mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria. L'indice in esame si applica per costruire sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

Superficie edificabile (S_e : mq)

Per superficie edificabile si intende la somma delle superfici lorde dei piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la posizione orizzontale dei muri, con esclusione dei porticati nel limite di 1/3 dell'area occupata dal fabbricato, delle logge e dei balconi aperti, delle autorimesse e delle cantine interrato o seminterrate (non oltre 0,70 m fuori terra) di altezza non superiore a m 2,40 e, fatte salve le distanze di cui all'art. 2 (2.8) delle presenti Norme, con esclusione altresì:

- dei vani scala per una superficie massima di mq. 25,00 (se presente androne) per il piano terra e per una superficie massima di mq. 20,00 per i piani superiori compresa la posizione orizzontale dei muri;
- dei vani ascensore per una superficie massima di mq. 3,50 compresa la posizione orizzontale dei muri;
- dei locali tecnici allestiti fuori terra e destinati a locale autoclave, locale caldaia e locale contatori con impegno di allestimento di generatore di corrente di potenza minima 3 kw, per una superficie massima di mq. 10,00 compresa la posizione orizzontale dei muri, fatte salve maggiori altezze imposte da normative speciali di settore;
- delle logge già chiuse su tre lati, con esclusione delle parti aggettanti e dei balconi, dotate di vetrate apribili con sistema scorrevole su intelaiatura facilmente rimovibile, della superficie utile non superiore a mq. 20,00 che, comunque non costituiranno vano utile annesso all'abitazione. La chiusura può interessare esclusivamente le logge delimitate su tre lati e non anche i balconi aggettanti esuberanti la delimitazione perimetrale delle logge stesse.

Superficie utile (S_u : mq)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sginci, vani, porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie coperta (S_c : mq)

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Rapporto massimo di copertura ($Q : \text{mq} / \text{mq}$)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in per cento, tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria di cui ai precedenti commi.

Indice di utilizzazione territoriale ($U_t : \text{mq} / \text{ha}$)

L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto fra l'area della superficie edificabile e l'area della superficie territoriale, ed esprime la quantità di superficie edificabile in rapporto alla superficie territoriale.

Indice di utilizzazione fondiaria ($U_f : \text{mq} / \text{mq}$)

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta il rapporto fra l'area della superficie edificabile della costruzione o delle costruzioni e l'area della superficie fondiaria.

Volume ($V : \text{mc}$)

Il volume è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie edificabile di ogni piano per le relative altezze lorde. Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo che nel caso dell'ultimo solaio.

In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto medio del piano di estradosso di copertura.

Art. 4 - Piani rialzati. (soppresso)

T I T O L O I I

CAPO I - ATTUAZIONE DEL P. R. G.

Art. 5 — Modalità di attuazione del Piano.

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10, e della legge regionale 12 Settembre 1978 n. 61, e successive modificazioni, è attuato in base a programmi pluriennali di attuazione.

Art. 6 — Programma Pluriennale di Attuazione — P. P. A.

Costituisce lo strumento fondamentale di attuazione temporale del P.R.G.. Esso promuove e coordina gli interventi pubblici e privati sul territorio comunale in armonia con la programmazione della spesa pubblica ed i bilanci comunali.

Il P.P.A. è adottato ed approvato nel rispetto delle procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale. L'approvazione del P.P.A. conferisce carattere di indifferibilità e di urgenza a tutte le opere pubbliche in esso previste. Dopo l'entrata in vigore del P.P.A. le concessioni a costruire possono essere rilasciate solo per le aree comprese nel P.P.A. stesso. Per le aree invece non comprese nel P.P.A., possono essere rilasciate concessioni a costruire solo nei casi contemplati nell'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni.

Art. 7 — Intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone di espansione, qualsiasi sia la loro destinazione specifica prevista dal P.R.G., e nelle altre zone di Piano in cui sia prescritto il ricorso ad intervento urbanistico preventivo, l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione dello strumento urbanistico di attuazione.

I piani di attuazione del Piano Regolatore di iniziativa pubblica sono:

- a) il piano particolareggiato di esecuzione (art. 13 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150);
- b) il piano di zona per l'edilizia economica e popolare (legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni);
- c) il piano di recupero (art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457);
- d) il piano di aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865).

Quelli di iniziativa privata sono:

- a) il piano di lottizzazione convenzionata (art. 8 della legge 17 Agosto 1967 n. 765);
- b) il piano di recupero (art. 30 della legge 5 Agosto 1978 n. 457).

Art. 8 — Piano particolareggiato di esecuzione P.P.

Costituisce lo strumento primario di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenute negli artt. 13 e 17 della legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con la legge 6 Agosto 1967 n. 765. Il P.P. ha validità di 10 anni e deve essere corredato, ai sensi dell'art. 9 della stessa 765, da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.

Le aree da sottoporre al P.P. sono individuate nelle planimetrie di P.R.G.. I contenuti del Piano sono quelli indicati dalla vigente legislazione statale e regionale. Ciascun Piano Particolareggiato deve essere esteso all'intera zona, ovvero ad un ambito territoriale delimitato dalla viabilità pubblica indicata nella planimetria di P.R.G..

Art. 9 — Piano di zona P.E.E.P.

Il piano di zona per l'edilizia economica e popolare è lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica attraverso cui il Comune mette a disposizione dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, delle Cooperative a proprietà divisa ed indivisa, degli imprenditori del ramo e dei singoli, con preferenza per i proprietari espropriati, un patrimonio di aree per la realizzazione rispettivamente di edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata.

Il P.E.E.P. ha valore di Piano Particolareggiato ed è disciplinato dalle leggi 18 Aprile 1962 n. 167 e 22 Ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree comprese nel P.E.E.P., acquisite dal Comune sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà; queste ultime in misura non inferiore al 20% né superiore al 40%, in termini volumetrici, delle aree destinate alla edificazione residenziale comprese nel P.E.E.P..

In relazione agli interventi, tra Comune ed assegnatari delle aree deve intercorrere la stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865. L'attuazione del P.E.E.P. è articolata secondo programmi pluriennali specifici (art. 38, legge 865 e successive modificazioni).

Una parte delle aree destinate all'edilizia economica e popolare è indicata negli elaborati di Piano, mentre per il totale conseguimento del fabbisogno prescritto dalla legge 10/77, saranno impegnate le aree residenziali di espansione o di completamento disponibili ovvero altre aree idonee identificate all'atto della formazione del P.E.E.P. nel suo complesso.

Art. 10 — Piano di recupero P.R.

Costituisce, ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457, all'interno delle zone di recupero individuate nell'ambito degli strumenti urbanistici, il

Piano attuativo con cui viene disciplinato il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e più in generale, delle aree assoggettate al piano di recupero, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica è assimilato al Piano Particolareggiato nel contenuto e nella procedura di formazione. Viene adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, pubblicato per un periodo di trenta giorni consecutivi e nei successivi trenta giorni possono essere presentate osservazioni ed opposizioni.

Il P.R. è approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale con cui vengono decise le opposizioni presentate al Piano ed entrano in vigore secondo le disposizioni della vigente legislazione.

Il P.d.R. è attuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dal Comune per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio pubblico.

Il Comune può anche, in caso di inerzia da parte dei proprietari delle unità minime di intervento individuate dal P.d.R., intervenire previa diffida ricorrendo all'esproprio, ovvero coattivamente tramite occupazione temporanea e rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

La diffida può essere effettuata solo una volta, decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il Piano di Recupero approvato viene incluso.

Gli Interventi di recupero ammessi nel P.d.R. sono definiti nell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457.

Le zone di recupero, oggetto degli interventi di cui ai comma precedenti, individuate prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, sono evidenziate graficamente nella tavola di P.R.G. n. 1/8 in scala li 2.000 (PdR1 — PdR2 — PdR3).

Art. 11 — Piano aree per insediamenti produttivi (P.I.P.).

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865, il Comune può attuare le previsioni generali di P.R.G. predisponendo, previa autorizzazione regionale, piani delle aree per insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

Le aree comprese nel P.I.P. sono espropriate ed utilizzate mediante la cessione in diritto di superficie ed in diritto di proprietà. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione dell'area, tra il Comune ed il concessionario, o acquirente, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con cui vengono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Il P.I.P. ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ed ha efficacia per 10 anni a partire dalla sua approvazione.

Art. 12 — Piano di lottizzazione convenzionata. P.d.L.

Costituisce, nei casi in cui è previsto dal P.R.G. il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, lo strumento attuativo di iniziativa privata alternativo

rispetto a quelli di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Il piano di lottizzazione convenzionata deve rispettare le destinazioni di zona indicate negli elaborati di P.R.G., conche gli indici e le prescrizioni previste, per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

Il P.d.L. è autorizzato dal Comune, previo nulla—osta della Regione ed e', di fatto, equiparato tecnicamente al piano particolareggiato di esecuzione.

L'autorizzazione è subordinata alla stipula, tra Comune e proprietari delle aree riuniti in consorzio, di apposita convenzione, riguardante la cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione da parte del lottizzatori degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie a scomputo degli oneri concessori, i modi ed i tempi di attuazione, le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

I piani di lottizzazione hanno efficacia per un periodo non superiore a 10 anni dalla loro entrata in vigore.

In caso di esistenza sulle aree in cui e' possibile intervenire con il piano di lottizzazione convenzionata di fabbricati legittimamente costruiti prima dell'adozione del P.R.G. e' possibile stralciare detti fabbricati e le relative aree di pertinenza da quelle oggetto del P.R.G.; in questo caso, ferma rimanendo per le aree stralciate la destinazione di zona prevista dal P.R.G., l'indice di utilizzazione fondiaria applicabile sulle stesse, tramite intervento diretto, e' pari all'indice di utilizzazione territoriale previsto dal P.R.G..

Art. 13 — Piano di recupero di iniziativa dei privati P.R.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'immobile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

In tutto simile nel contenuto al piano di recupero di iniziativa pubblica, la proposta di piano di iniziativa dei proprietari e' adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione prescritta dal V comma dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 (piani di lottizzazione convenzionata), e successive modificazioni.

Una volta redatta, la proposta di piano viene pubblicata per un periodo di trenta giorni consecutivi e nei successivi trenta giorni possono essere presentate osservazioni ed opposizioni secondo la procedura prevista per i piani particolareggiati.

Il P.R. d'iniziativa dei privati entra in vigore dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità.

Art. 14 — Piano quadro.

Per la zona ad attrezzature balneari tipo "A", di cui all'art. 23/A, la redazione degli interventi urbanistici preventivi e' subordinata alla redazione da parte

dell'Amministrazione Comunale di un piano quadro, consistente in uno strumento di coordinamento inerente l'intera zona, teso a disciplinare ed a normare il tipo di interventi e le relative destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle consentite dal P.R.G..

Il piano quadro deliberato dal Consiglio Comunale è assimilato a tutti gli effetti, a P.P. ai sensi della L.U. vigente.

Art. 15 — Piani attuativi di iniziativa pubblica.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica vengono formati ed approvati ai sensi delle leggi vigenti in materia urbanistica.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica da attuarsi nell'ambito del P.R.G. di Pineto sono:

- 1) Piano Particolareggiato delle zone di attrezzature balneari "A", "B", "D" tra il capoluogo e l'abitato di Scerne, (incluse le zone di verde pubblico limitrofe);
- 2) Piano Particolareggiato delle zone artigianali di espansione (P.I.P.);
- 3) Piano Particolareggiato di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- 4) Piano Particolareggiato delle zone industriali di espansione (P.I.P.).

Il Consiglio Comunale si impegna ad adottare i piani particolareggiati ed il Piano di Recupero di Mutignano, sentiti i pareri consultivi dei singoli Consigli circoscrizionali competenti.

Art. 16 — Intervento edilizio diretto.

Attraverso concessione singola si attua l'intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria nonché nelle zone agricole.

L'intervento diretto è escluso nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il ricorso alla pianificazione esecutiva. La concessione a costruire, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della legge 28.1 1977 n. 10, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Il presente P.R.G. è dimensionato secondo lo standard di 80 mc. di volume residenziale per un abitante, in osservanza del D.M. 2.4.1968 N. 1444.

A tale parametro va riferito il calcolo delle aree da destinarsi agli standard urbanistici, assunti nella entità di 24 mq/80 mc. costruibili.

Le lottizzazioni provviste di nulla-osta regionale regolarmente convenzionate sono state inserite nei le tavole in scala 1/2.000 del P.R.G.

T I T O L O I I I

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 17 — Suddivisione in zone del territorio.

Come risulta dalle tavole del P.R.G., il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone pubbliche di interesse generale
 - A) zone destinate alla viabilità e parcheggi;
 - B) zone ferroviarie;
 - C) zone a verde (a parco pubblico, a verde pubblico, a verde attrezzato, ad arenili);
 - D) zone per attrezzature urbane (istruzione, attrezzature comuni, attrezzature balneari, campeggi, attrezzature tecniche e distributive).
- 2) Zone residenziali
 - A) nucleo antico Mutignano;
 - B) zone residenziali di completamento;
 - C) zone residenziali di espansione (zona C e P.E.E.P).
- 3) Zone produttive
 - A) zona agricola normale;
 - B) zona agricola di rispetto ambientale;
 - C) zone industriali (di completamento e di espansione);
 - D) zone artigianali (di completamento e di espansione);
 - E) zone commerciali di completamento;
- 4) Zone di tutela.
 - A) zone di rispetto cimiteriale;
 - B) zone di tutela ambientale ed idrogeologica;
 - C) zone soggette a vincolo conservativo;
 - D) zone di rispetto stradale.

Per tutte le zonizzazioni indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., redatte a scala diversa, vale sempre la indicazione dell'elaborato redatto su cartografia avente scala con denominatore minore.

Tra la norma grafica e la norma scritta, prevale sempre la norma scritta.

CAPO II – ZONE D'USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 18 — Zone destinate alla viabilità e parcheggi.

Le zone destinate alla viabilità ai nodi stradali ed agli spazi di sosta o di parcheggio, sono quelle individuate nelle tavole di P.R.G.

Tali zone comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;
- d) le aree di rispetto.

a) Le strade

Le strade, giusto quanto previsto dai D.M. 1.4.1968 per le zone esterne all'abitato sono classificate in base alle loro caratteristiche di P.R.G. nei tipi seguenti:

- A) Autostrade;
- B) Strade primarie o di grande comunicazione;
- C) Strade secondarie o di "media importanza";
- D) Strade locali o di "interesse locale";
- E) Strade interne per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia;
- F) Piste ciclabili e percorsi pedonali.

Per la classificazione delle strade di cui ai precedenti punti A; B; C; D; si fa riferimento alle caratteristiche indicate dal D.M. 1.4.1968.

Per le strade di cui ai punti E ed F valgono i criteri seguenti:

E) Le strade locali, anche se previste nel P.R.G., con funzione urbana, debbono avere una larghezza non inferiore a m. 7, esclusi i marciapiedi, i quali ultimi non possono avere una larghezza inferiore a m. 1,50.

F) Strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è di m. 1,25 o multipla di m. 1,25 con un minimo di m. 2,50.

La sezione minima delle pedonali è di m. 2,00. Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili che risultino difformi dalle presenti norme o dalle indicazioni grafiche di P.R.G.

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

c) I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole di P.R.G.. Possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

- d) Le aree di rispetto possono essere utilizzate nella realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti.
Tali aree possono essere computate ai fini volumetrici, se non indicate graficamente sulle tavole di P.R.G.. Ai fini dei distacchi per i fabbricati la delimitazione di dette aree non viene considerata come confine della eventuale area edificabile.
Nelle aree di rispetto stradale possono essere consentite costruzioni di stazioni di rifornimento per carburanti.

Art. 19 — Spazi di sosta o parcheggio.

Gli spazi di sosta o parcheggio sono stati previsti nel rispetto della quantità stabilita dal D.M. del 2.4.1968. Per gli edifici di particolare destinazione devono essere previsti i seguenti standard minimi in aggiunta alle aree già perimetrate sulle tavole di P.R.G.:

TIPO EDIFICIO

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

	mq/100 mc	mq/mq
Cinema, teatri	20	-
Case di cura, ambulatori provinciali, istituti previdenziali e zone di attrezzature comuni	10	-
Edifici prevalentemente destinati ad uffici e negozi	8	-
Impianti sportivi coperti		0,80
Impianti sportivi scoperti		0,40

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Art. 20 — Zone ferroviarie.

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti ed a costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi ed alle zone di rispetto attinenti. In queste ultime è consentita l'edificazione di eventuali servizi ad uso delle FF.SS., in osservanza delle disposizioni e delle limitazioni relative alle norme di sicurezza del trasporto ferroviario.

Art. 21 (soppresso)

Art. 22 — Zone a verde.

Questa zona comprende quattro sottozone:

- 1) a parco pubblico;
- 2) a verde pubblico;
- 3) a verde attrezzato;
- 4) arenile;

- 1) La zona a parco pubblico s'intende al servizio dell'intero territorio comunale. In tale zona debbono essere curate le alberature esistenti e debbono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e di consolidamento delle eventuali attrezzature. In essa è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche. E' consentita l'edificazione limitatamente ai volumi inerenti la funzionalità del parco ed eventuali percorrenze pedonali interne nonché i parcheggi secondo quanto previsto dalle tavole di piano.
- 2) Verde pubblico: sono le aree destinate a verde pubblico come luogo di svago o per circo e spettacoli all'aperto. Dette zone devono essere destinate a giardino ed in esse è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di chioschi facilmente rimovibili.
- 3) Aree a verde pubblico attrezzato: in queste aree è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive, culturali, ricreative e delle loro pertinenze. Altezza massima delle attrezzature m. 6,50 e per le palestre m. 10,50.
Parcheggi 5 mq/100 mq.
Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$.
Nelle zone 1) e 2) il Sindaco può autorizzare, sentita la Commissione Edilizia, la costruzione di opere quali serbatoi, centraline, sottostazioni ecc. di interesse locale a servizio di reti tecnologiche; tali opere si realizzano nella osservanza di tutti i precedenti parametri urbanistici ad eccezione dell'altezza massima per la quale non e' fatta alcuna prescrizione.
- 4) Arenili: Riguarda la fascia costiera evidenziata sulla cartografia di Piano. In tale zona è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto a carattere

stabile.

Prevvia specifica autorizzazione delle Autorità competenti (Comune, Demanio, ecc.) è consentito l'inserimento di piccole strutture in precario aventi carattere stagionale (e comunque di facile rimozione) da destinare a servizi.

Gli interventi negli arenili sono subordinati alla redazione ed alla disciplina del Piano Particolareggiato (Piano Quadro) delle zone balneari che va esteso fino al limite della battigia e, se nel caso, sino ad una profondità sul mare commisurata alle eventuali attrezzature fisse da prevedersi (pontili, attracchi, scogliere, ecc.). Il piano particolareggiato dovrà stabilire precisi standard di utilizzazione della spiaggia, in ragione della capacità ricettiva ed in correlazione con le attrezzature fisse e mobili da installare sulle aree del demanio marittimo.

Costituisce elaborato essenziale del P.P. (Piano Quadro) il regolamento per l'uso della spiaggia che integra la normativa tecnica d'intervento.

Art. 23 — Zone per attrezzature urbane.

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone si dividono in:

- 1) Zone per l'istruzione: asili nido; scuole materne; scuola elementare; scuola media inferiore; scuola media superiore.
In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i parametri derivanti da specifiche disposizioni di legge in correlazione con le norme del P.R.G. sulle distanze.
- 2) Zone per attrezzature comuni (AC): centri civili e sociali, centri culturali, centri sanitari, centri amministrativi, comunali, centri religiosi, caserme, ecc..
In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Parcheggio = 5 mq/100 mq.;
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,5 mq/mq.;
 - Distacco minimo dai confini = m. 5,00.

Per le aree a vincolo conservativo, valgono le norme di cui al successivo art. 39.

- 3) Zone per attrezzature balneari "A":
Tale zona si suddivide in quattro sub—zone: A, B, C e D.

Sub—zona A): L'area inerente tale sub—zona è espressamente individuata con perimetro continuo negli elaborati di P.R.G.: essa e' destinata allo sviluppo integrato di attività turistiche di svago e ricreazione quali: cinema all'aperto, campi da tennis coperti e scoperti, ed altri campi per gioco e sport; piscine coperte e scoperte, centri culturali, esposizioni, mostre, ristoranti—bar, campeggi. Questi ultimi, nel limite massimo di ha. 5,00 e con esclusione di qualsiasi costruzione a carattere residenziale ed alberghiero.

- Superficie minima di intervento (Sm): 10.000 mq.;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,025 mq/mq.;
- Altezza massima (H): 7,50 m.;
- Una quantità di area non inferiore ad 1/3 dell'area di intervento dovrà essere destinata a verde attrezzato e parcheggi.

Sub—zona B)⁴: La zona interessa prevalentemente il litorale dalla foce del fosso Foggetta fino al confine sud del territorio comunale, l'area sita a sud della foce del fiume Vomano dalla ferrovia al mare e la relativa fascia costiera sino al sottovia ex stazionetta FF.SS. Scerne. Nella zona è vietata la edificazione di qualunque tipo; sono consentiti interventi destinati a riqualificare l'aspetto fisico del litorale, quali rimboschimenti ed opere di difesa naturale, ed attrezzature di carattere provvisorio destinate al potenziamento della funzione turistica (impianti sportivi, cabine balneari, attrezzature per il ristoro, esclusi ristoranti).

In tale zona il P.R.G. si attua per interventi urbanistici preventivi anche separati per ciascuna delle due zone individuate nel Piano applicando i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,015 mq/mq.;
- Altezza massima (H): m. 4,50.

Sub—zona C): Campeggi — In tale zona Il piano si attua per Intervento edilizio diretto, con obbligo di strutture provvisorie ed area minima di intervento non inferiore a mq. 10.000, e comunque secondo le modalità previste dalla legge n. 57 del 16.11.1979.

La concessione a realizzare il camping è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e degli allacci ai pubblici servizi, ovvero all'impegno da parte del concessionario a realizzare le une e gli altri contemporaneamente alla costruzione del campeggio, pena il mancato rilascio del certificato di agibilità.

In tale zona si applicano le prescrizioni della legislazione regionale sui campings ed in ogni caso vanno escluse costruzioni a carattere alberghiero e turistico—residenziale (bungalow).

Sub zona D): Tale zona risulta identificata sulla tavola 1/5 di P.R.G., ad ovest della S.S. 16. In tale sub—zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture turistico—ricettive (pensioni, alberghi);
- residenza;
- strutture commerciali ed artigianali complementari al turismo, connesse agli edifici;
- attrezzature ed impianti ricreativi, commerciali e turistici (ritrovi, ristoranti, bar, complessi sportivi, clubs).

Gli Interventi sono subordinati alla redazione ed approvazione di un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato, esteso alla intera

⁴ modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022.

superficie del comparto delimitato in P.R.G., con i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,42 mc/mq.;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,14 mq/mq.;
- Altezza massima (H) per strutture ricettive e residenze: m. 10,50;
- Altezza variabile per attrezzature in genere per lo sport e lo spettacolo, adeguata alla funzione delle singole strutture;
- Numero dei piani (P): 3 (tre);
- Distacchi dalle strade (Ds): m. 20,00 dalla S.S. 16; minimo di m. 5,00 dalla viabilità di distribuzione interna, in relazione alle dimensioni delle sezioni stradali, secondo il D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- Parcheggi: 30 mq/100 mc di volume edificabile;
- Standard di urbanizzazione secondaria, di cui al D.M. 1444 del 2.4.1968 = 24mq/80 mc. di volume edificabile.

La volumetria realizzabile va ripartita nelle seguenti destinazioni d'uso:

- 25% strutture turistico—ricettive (alberghi, pensioni, case albergo);
- 25% residenza;
- 25% strutture commerciali ed artigianali complementari;
- 25% attrezzature ed impianti ricreativi, commerciali (bar, ristoranti) e turistici.

Il volume destinato alla residenza, alle strutture turistico—ricettive (pensioni ed alberghi), alle attività commerciali ed artigianali connesse con gli edifici, deve essere concentrato su una superficie non superiore ad 1/3 di quella totale del comparto e deve essere organizzato in profondità verso l'interno, con disposizione perpendicolare alla maglia infrastrutturale delle comunicazioni stradali (S.S. 16), ferroviarie ed alla linea di costa. L'area residua costituente i 2/3 del comparto deve essere organizzata nell'insieme a parco attrezzato per attività sportive, di spettacolo e per il tempo libero. Su di essa andrà organizzata la cubatura riservata ad attrezzature ed impianti ricreativi, commerciali (bar, ristoranti) e turistici.

Il piano urbanistico di attuazione dovrà contenere il rilievo delle alberature di alto fusto e prescriverne la conservazione.

4) Zone per attrezzature tecniche e distributive (TN) (tNpp — intervento pubblico; TNp — intervento privato)

Tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, supermercati, depositi, esposizioni e grandi magazzini, autoparchi, impianti ed attrezzature pubbliche e private.

Le aree da destinare ad uso pubblico — da sottoporsi alla procedura d'esproprio preventivamente al loro utilizzo, sono specificatamente evidenziate sulla cartografia di P.R.G..

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,5 mq/mq.;
- Altezza massima (H): m. 10,50;
- Numero dei piani: 3 (tre);
- Distacchi dai confini e dalle strade: m. 6,00.

- Distacchi dagli edifici: m. 12,00;
- Area minima di Intervento: mq. 1.500.

CAPO III – ZONE RESIDENZIALI

Art. 24 — Le zone residenziali⁵.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attrezzature turistico-ricettive, residenziali ed alberghiere.

La realizzazione delle strutture alberghiere e delle attrezzature turistiche è consentita nel rispetto degli indici e parametri di zona, elevando, però, la dotazione dei parcheggi pubblici a mq. 10/100 mc. di volume edificabile e stabilendo un rapporto di copertura del 25% con l'obbligo di riservare a verde privato attrezzato non meno del 40% dell'area scoperta.

Da tali zone sono escluse:

- caserme ed istituti di pena;
- industrie e laboratori artigiani con macchinario produttivo di rumori molesti;
- stalle, scuderie, macelli, porcilaie e pollai;
- depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- ospedali e case di cura;
- grandi magazzini.

Possono essere ammessi i laboratori artigianali purché non superino i 100 mq. di superficie utile e siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per quelle lavorazioni che producono rumore e non abbiano comunque un funzionamento molesto o nocivo.

Le zone residenziali si dividono in:

- A) nucleo antico di Mutignano;
- B) zone di completamento;;
- C) zone di espansione.

In tutte le zone residenziali è possibile, per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pubs, ecc.), realizzare delle strutture temporanee e di facile rimozione per il reperimento di locali per fumatori di cui alla legge n. 3/2003.

Detti locali non concorrono alla verifica dei parametri ed indici di zona stabiliti dalle vigenti norme di P.R.G.. In ogni caso, la superficie utile da realizzarsi, compreso quella dell'esercizio esistente, non potrà essere superiore a mq. 250,00, con esclusione dal suddetto computo dei locali adibiti a servizi igienici, dei locali di sgombero e di quelli adibiti a cucine, dispense e laboratori per confezionamento dei pasti.

Il mantenimento di tale struttura è consentito per la durata dell'attività dell'esercizio commerciale e a tal fine dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il proprietario si impegni alla rimozione della struttura a cessazione dell'attività.

Il titolo abilitativo sarà soggetto a versamento dei contributi di costruzione.

Ai fini della realizzazione della struttura, se posta a distanza inferiore da quella regolamentare stabilita dalle presenti norme per i confini privati, dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal codice civile.

⁵ modificato con specifica variante approvata con deliberazione del C.C. n. 46 del 08.10.2007 (aggiunti gli ulteriori periodi relativi ai "locali per fumatori").

Art. 25 — Nucleo antico di Mutignano.

Il perimetro della zona A del nucleo antico, così come individuato dal P.R.G., delimita l'intero centro antico. Il suddetto perimetro costituisce anche il riferimento per l'applicazione dell'art. 18 della legge 22.10.71 n. 865. Tale zona viene considerata, ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 e della legge n. 10 del 28.1.1977, come zona A. Per tutti gli edifici esistenti in tale zona, sono consentiti, indipendentemente dai piani di recupero, interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alterazioni ed aumento delle superfici utili e dei volumi. Attraverso il piano di recupero, l'edificabilità può essere consentita entro il volume di Incremento non superiore al 20% del volume costituente il patrimonio edilizio esistente.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- residenziale ed alberghiera;
- a servizi pubblici;
- a verde attrezzato;
- ad attrezzature generali, purché a basso concorso di pubblico;
- artigianato artistico.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali all'ingrosso e di nuove attività direzionali, ad eccezione di quelle politiche, amministrative a bassa attinenza al pubblico.

Ai fini della formazione del P.d.R. dovranno essere effettuate analisi sul patrimonio edilizio, sulla struttura urbana (morfologia e tipologia), sulle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, sullo stato di conservazione delle unità edilizie, sull'insediamento sociale nel centro storico.

Il piano di recupero dovrà essere corredato di documentazione grafica e fotografica dell'esistente e dovrà contenere la specificazione grafica e normativa delle unità minime di intervento desunte dall'analisi morfologica e tipologica diretta a definire gli elementi architettonici.

Art. 26 — Zona residenziale B1, completamento del Capoluogo. (zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.68)⁶.

26.1. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- | | |
|--|----------------|
| - Parcheggi inerenti la costruzione | = 1 mq/10 mc.; |
| - Superficie minima di intervento | = 400 mq.; |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | = 1,8 mc/mq.; |
| - Rapporto di copertura (Q) | = 1/3; |
| - Altezza massima (H) = m. 10,50, elevabile a m.11,50 nel caso di imposta del calpestio del piano terra rialzato a quota +m 1,00 dalla sistemazione esterna in caso di intervento in zona interessata dalle prescrizioni del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.); | |

⁶ modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022 in quanto ai parcheggi inerenti la costruzione e all'altezza massima (H).

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6 mq/mq.;
- Distacco minimo fra i fabbricati = m. 10,00 con un minimo di m. 5,00 dai confini e dalle strade, secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968.

26.2. Interventi in comparti edificatori.

Sono così definiti gli interventi attuati su unità minime coincidenti con un isolato, ovvero con una superficie minima tale da assicurare l'obbligo di riservare spazi di uso pubblico da cedersi gratuitamente al Comune nell'entità di 30 mq/80 mc. edificabili ed in ogni caso non inferiore a 5.000 mq. della superficie di intervento, secondo le destinazioni contenute nel progetto d'utilizzazione da approvarsi da parte del C.C., prima del rilascio delle concessioni edilizie, incluse nell'intervento stesso, già vincolate dal P.R.G. per usi pubblici. Le aree vincolate nel P.R.G., tuttavia, non concorrono alla determinazione della volumetria edificabile.

Gli indici da applicare per tali interventi sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2,4 mc/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,8 mq/mq;
- Altezza massima (H) = m. 12,50.

Art. 27 — Zona residenziale B2, completamento frazioni. (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne)⁷.

27.1. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi inerenti le costruzioni = 1 mq/10 mc;
- Superficie minima di intervento = 400 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Q) = 1/3;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,5 mq/mq;
- Altezza massima (H) = m. 10,50, elevabile a m.11,50 nel caso di imposta del calpestio del piano terra rialzato a quota +m 1,00 dalla sistemazione esterna in caso di intervento in zona interessata dalle prescrizioni del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.);
- Distacchi tra i fabbricati = m. 10,00 con un minimo di m. 5,00 dai confini e dalle strade, secondo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968.

27.2. Interventi in comparti edificatori.

Riguardano gli interventi attuati su unità minime coincidenti con un isolato, ovvero con una superficie minima tale da assicurare l'obbligo di riservare spazi di uso pubblico da cedersi gratuitamente al Comune nella entità di 30 mq/80 mc. edificabili ed in ogni caso non inferiori a 5.000 mq della superficie di intervento, secondo il progetto di utilizzazione da approvarsi da parte del

⁷ modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022 in quanto ai parcheggi inerenti la costruzione e all'altezza massima (H).

C.C., prima del rilascio delle concessioni edilizie, ovvero di quelle aree, incluse nell'intervento stesso, già vincolate dal P.R.G. per usi pubblici.

Le aree vincolate nel P.R.G. tuttavia, non possono concorrere alla determinazione della volumetria edificabile.

Gli indici da applicare per tali interventi sono:

- | | |
|---|---------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | = 2,1 mc/mq.; |
| - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | = 0,7 mq/mq.; |
| - Altezza massima (H) | = m. 12,50. |

Art. 28 — Zona di completamento B3 (Mutignano).

In tale zona si applicano i seguenti parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| - Parcheggi inerenti le costruzioni | = 1 mq/10 mc.; |
| - Superficie minima di intervento | = 400 mq.; |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | = 1,5 mc/mq.; |
| - Rapporto di copertura (Q) | = 1/3; |
| - Altezza massima (H) | = m. 9,50; |
| - Distacco minimo dai fabbricati | = m. 10,00, con |
- un minimo di m. 5,00 dai confini e dalle strade, secondo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968.

In tutte le zone di completamento "B":

- a) l'intervento diretto è limitato a lotti aventi superficie non superiore a mq. 5.000; per aree di intervento superiori è richiesto l'intervento urbanistico preventivo;
- b) la lunghezza massima dei fronti è limitata a m. 30,00;
- c) Il numero massimo dei piani fuori terra consentito (ivi incluso il P.T. o piano rialzato) è fissato in 3 (tre).

Art. 29 — Zona residenziale di espansione "C" — Lottizzazioni adottate⁸.

1.A. Zona residenziale di espansione "C".

Detta zona è destinata alla formazione di nuovi quartieri di insediamento residenziale, da realizzare per mezzo di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Le aree comprese in detta zona sono sottoposte alla preliminare formazione dei piani di lottizzazione, estesi obbligatoriamente alla superficie di ciascun comparto d'intervento graficamente evidenziato sulle tavole del P.R.G.. All'interno di detti comparti, le urbanizzazioni primarie e secondarie, di cui agli standards del D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono fissate nella entità di 24 mq/80 mc.. Ai fini del calcolo degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28.1.1977, sono considerate a termini di legge, le cessioni di aree destinate a servizi dal P.R.G..

Le localizzazioni di spazi pubblici all'interno delle zone "C" di espansione sono

⁸ modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022 in quanto ai parcheggi inerenti la costruzione e all'altezza massima (H).

puramente indicative.

La volumetria realizzata in ciascuna lottizzazione è quella ottenuta moltiplicando l'indice di fabbricabilità territoriale per la superficie territoriale come individuata nei perimetri di piano risultanti in via definitiva dalle prescrizioni regionali. Nel computo della volumetria vanno detratte le aree già di proprietà pubblica.

Una percentuale non inferiore al 5% della volumetria realizzabile, dovrà essere destinata, previa inserimento in apposita convenzione stipulata con il Comune, ad interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, ai sensi della legge n. 457 del 5.8.1978.

I parametri che si applicano in tale zona sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,70 mc/mq.;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,23 mq/mq.;
- Rapporto di copertura = 25%;
- Altezza massima (H) = m. 10,50, elevabile a m.11,50 nel caso di imposta del calpestio del piano terra rialzato a quota +m 1,00 dalla sistemazione esterna in caso di intervento in zona interessata dalle prescrizioni del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.).

Nelle zone residenziali di espansione i cui piani di lottizzazione sono già stati approvati, le relative norme tecniche di attuazione sono automaticamente integrate con la modifica dell'altezza di cui innanzi.

- Parcheggi inerenti le costruzioni = mq 10/mc 100 di volume edificabile
- Distacchi tra gli edifici = m. 10,00
- Distacchi dai confini = m. 5,00
- Distacchi dalle strade pubbliche o di uso pubblico, secondo le norme del D.M. 1444 del 2.4.1968.

2.B. LOTTIZZAZIONI ADOTTATE

Per le lottizzazioni del comparti 7 — 10 — 34 — 37, già adottate dal Consiglio Comunale, si prescrive di:

- 1) adeguare le stesse alle zone "C" residenziali di espansione e di applicare i parametri, gli indici e le disposizioni di dette zone (zona "C").
- 2) Riservare agli standards urbanistici, di cui al D.M. 2.4.1968 N. 1444, spazi per le attrezzature pubbliche in ragione di 24 mq/80mc. di volume edificabile.

Art. 30 – Aree agricole⁹

Art. 31 — Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole¹⁰

⁹ Vedasi art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla variante al P.R.G. "TRASFORMAZIONI COMPATIBILI DEL TERRITORIO EXTRA-URBANO" approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 09.07.2012.

Art. 32 – Nuove costruzioni nelle aree agricole¹¹

Art. 33 — Risorse ambientali e culturali¹²

Art. 34 — Zone artigianali ed artigianali—industriali¹³.

34.1. Le zone artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali, ai servizi annessi, nonché alla residenza del titolare della Ditta artigiana, sino ad un massimo di mq. 150 di superficie utile per unità aziendale.

Le zone artigianali si dividono in:

- A) zone artigianali ed art.—industriali di completamento;
- B) zone artigianali di espansione.

In esse sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) industrie leggere;
 - b) laboratori e botteghe classificati artigiani;
 - c) magazzini ed autorimesse;
 - d) residenze strettamente connesse alle destinazioni d'uso sopra elencate ed il cui volume non può superare il 10% della cubatura totale, fino ad un massimo di mc. 500.
 - e) sono ammesse anche destinazioni a carattere commerciale, direzionale e a servizi nei limiti e parametri che seguono per le specifiche zone.
- Nelle zone artigianali di espansione i cui piani particolareggiati o di lottizzazione sono già stati approvati, le relative norme tecniche di attuazione sono automaticamente integrate con i parametri riferiti alle destinazioni commerciali.

34.2.A — Zone artigianali ed artigianali—industriali di completamento.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mq
di superficie fondiaria;

¹⁰ Vedasi art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla variante al P.R.G. "TRASFORMAZIONI COMPATIBILI DEL TERRITORIO EXTRA-URBANO" approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 09.07.2012.

¹¹ Vedasi art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla variante al P.R.G. "TRASFORMAZIONI COMPATIBILI DEL TERRITORIO EXTRA-URBANO" approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 09.07.2012.

¹² Vedasi art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla variante al P.R.G. "TRASFORMAZIONI COMPATIBILI DEL TERRITORIO EXTRA-URBANO" approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 09.07.2012.

¹³ modificato con specifica variante approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 10 del 04/03/1995 in quanto al rapporto di copertura e ulteriormente modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022 in quanto alla possibilità di destinazione d'uso commerciale.

- superficie minima d'intervento = mq. 1.000;
- superficie massima d'intervento = mq. 10.000;
- indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq./mq.;
- rapporto di copertura = max. 45% della superficie del lotto;
- altezza massima = mt. 9,00;
- distacchi minimi dai fabbricati = mt. 10,00; con un minimo di mt. 5,00 dai confini e, dalle strade, secondo quanto stabilito dal D. M. 2.4.1968.

Per le sole destinazioni commerciali, si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie utile massima insediabile a destinazione commerciale: 1/3 della superficie utile e comunque non superiore a mq 350,00;
- b) rapporto di copertura del lotto inferiore al 40% di superficie fondiaria;
- c) superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione pari a un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle Norme del Codice della Strada;
- e) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
- f) gli accessi di cui alla lettera d) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

Per le destinazioni "direzionali" e a "servizi", non si applicano i parametri di cui innanzi, bensì quelli generali già in vigore per le attività produttive.

34.3.8 — Zona artigianale di espansione.

In tale sottozona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato) o privato (piano di lottizzazione esteso all'intera zona di piano) applicando i seguenti parametri:

- parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mq di superficie fondiaria;
- lotto minimo = mq. 2.000;
- lotto massimo = mq. 5.000;
- indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq./mq.;
- rapporto di copertura = max. 45% della superficie del lotto;
- altezza massima = mt. 9,00 con eccezione per eventuali volumi tecnici.

Per le sole destinazioni commerciali, si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie utile massima insediabile a destinazione commerciale: 1/3 della superficie utile e comunque non superiore a mq 350,00;
- b) rapporto di copertura del lotto inferiore al 40% di superficie fondiaria;

- c) superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione pari a un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle Norme del Codice della Strada;
- e) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
- f) gli accessi di cui alla lettera d) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

Per le destinazioni "direzionali" e a "servizi", non si applicano i parametri di cui innanzi, bensì quelli generali già in vigore per le attività produttive.

Art. 35 — Zone industriali¹⁴.

35.1. Le zone industriali sono destinate ad edifici per lo sviluppo delle attività industriali ed ai servizi annessi. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici per mostre connessi con l'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza il cui volume non può superare il 5% della cubatura realizzata, fino ad un massimo di 600 mc..

Sono ammesse anche destinazioni a carattere commerciale, direzionale e a servizi nei limiti e parametri che seguono per le specifiche zone.

Nelle zone industriali di espansione i cui piani particolareggiati o di lottizzazione sono già stati approvati, le relative norme tecniche di attuazione sono automaticamente integrate con i parametri riferiti alle destinazioni commerciali, direzionali e a servizi.

Le zone industriali si dividono in:

- A) zona industriale di completamento;
- B) zona industriale di espansione.

35.2.A — Zone industriali di completamento.

In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- parcheggi	= 10 mq./100 mq
di superficie fondiaria;	
- superficie minima di intervento	= mq. 3.000;
- indice di utilizzazione fondiaria	= 0,5 mq./mq.;
- distacchi minimi dai fabbricati	= mt. 20,00 con

¹⁴ modificato con specifica variante approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 10 del 04/03/1995 in quanto al rapporto di copertura e ulteriormente modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022 in quanto alla possibilità di destinazione d'uso commerciale.

un minimo di mt. 10,00 dai confini e dalle strade;

- rapporto di copertura = max. 45% della
superficie del lotto;

- altezza massima = mt. 9,00;

con eccezione per eventuali volumi tecnici.

Per le sole destinazioni commerciali, si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie utile massima insediabile a destinazione commerciale: 1/3 della superficie utile e comunque non superiore a mq 350,00;
- b) rapporto di copertura del lotto inferiore al 40% di superficie fondiaria;
- c) superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione pari a un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle Norme del Codice della Strada;
- e) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
- f) gli accessi di cui alla lettera d) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

Per le destinazioni "direzionali" e a "servizi", non si applicano i parametri di cui innanzi, bensì quelli generali già in vigore per le attività produttive.

35.3.B — Zone industriali di espansione.

Tali sottozone sono oggetto di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata. Nella redazione di tale strumento, una superficie non inferiore al 15% di quella d'intervento dovrà essere destinata ad attrezzature di servizio pubbliche (sociali, culturali, ricreative e sanitarie).

Si applicano i seguenti parametri:

- area d'intervento = coincidente con l'intero comparto;
- superficie minima dei lotti = mq. 3.000;
- indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq./mq.;
- rapporto di copertura = max. 45% della
superficie del lotto.

Per le sole destinazioni commerciali, si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie utile massima insediabile a destinazione commerciale: 1/3 della superficie utile e comunque non superiore a mq 350,00;
- b) rapporto di copertura del lotto inferiore al 40% di superficie fondiaria;
- c) superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione pari a un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle Norme del Codice della Strada;

- e) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
- f) gli accessi di cui alla lettera d) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

Per le destinazioni “direzionali” e a “servizi”, non si applicano i parametri di cui innanzi, bensì quelli generali già in vigore per le attività produttive.

Art. 36 — Zona commerciale di completamento¹⁵.

Tale zona è destinata esclusivamente alle attività commerciali. In essa il Piano si attua mediante intervento diretto con i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: = mq. 1.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq;
- rapporto di copertura = 1/3;
- altezza massima = 10,50 m.;
- numero dei piani = 3 (tre);
- distacchi dai fabbricati = m. 10,00;
- distacchi dai confini = m. 5,00;
- distacchi dalle strade, come previsto dal D.M. 2.4.1968;
- residenze strettamente connesse con le destinazioni d'uso prevalenti, per una cubatura non superiore al 10% di quella totale realizzata.

Si applicano, altresì, i seguenti parametri:

- a) superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione, pari a un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- b) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
- c) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
- d) gli accessi di cui alla lettera c) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

È fatta salva la riutilizzazione di contenitori edilizi già a destinazione d'uso commerciale nei quali sia cessata l'attività per trasferimento o per chiusura di esercizi preesistenti, qualora non vi siano variazioni dimensionali in aumento della superficie di vendita da accertare da parte del Comune.

¹⁵ modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.09.2022 in quanto agli ulteriori parametri riferiti ai parcheggi e agli accessi, in coordinamento con le vigenti disposizioni regionali.

Relativamente alle aree di pertinenza del Dancing Nido Verde (Tav. 1/12). queste vengono trasformate da zona commerciale di completamento a zona di conservazione dello stato di fatto, destinata ad attrezzature turistiche e di ritrovo (club, ristoranti, dancing, ecc.), con la possibilità di effettuare interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con aumento del volume e delle superfici utili, entro un limite massimo del 50% dell'esistente e con altezze non superiori a m. 7,50, per due piani fuori terra.

CAPO IV – ZONE DI TUTELA

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio evidenziate in cartografia sono sottoposte ai seguenti vincoli:

Art. 37 — Zone di rispetto cimiteriale.

Le zone a rispetto cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alla edificazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto od onoranze dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 38 - Zone di tutela ambientale ed idrogeologica¹⁶.

Tali aree comprendono le aree di rispetto idrogeologico (vedi Fosso Calvano, ecc.), le aree già interessate dalla previsione viaria di variante alla S.S. 16, ecc..

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, nonché la sistemazione idrogeologica dei terreni.

In tali zone è vietato qualunque tipo di nuova costruzione, anche a titolo precario, recinzioni comprese.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie, di risanamento igienico-statico e funzionale, con esclusione della realizzazione di piani interrati o seminterrati anche se questi non determinino volumetrie.

Art. 39 — Zone soggette a vincolo conservativo.

Tale vincolo riguarda gli edifici di interesse storico ed ambientale e le loro pertinenze. Gli edifici esistenti vanno conservati nella struttura, nel volume e nel caratteri architettonici. In tali edifici, oltre che interventi di restauro e ristrutturazione interna, sono consentiti ampliamenti nei locali interrati e seminterrati, nonché modifiche di destinazione d'uso, con esclusione di "mini residence" privati, a condizione che detti interventi non alterino in alcun modo le strutture, le caratteristiche e l'andamento naturale del terreno preesistente.

Art. 40 — Zone di rispetto stradale.

Sono sottoposte a tale vincolo le fasce di rispetto della viabilità ove è escluso

¹⁶ modificato con specifica variante approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 55 del 30.04.1999.

ogni tipo di costruzione, tranne quanto previsto all'art. 18 (parag. "d").
In tali fasce per gli edifici esistenti regolarmente abitati, e' consentito "una tantum" un incremento di volume non superiore al 30%, rispetto a quello preesistente, per gli edifici la cui consistenza edilizia non sia superiore a mc. 1.200, e per un incremento di superficie utile netta non superiore a mq. 70. Comunque, l'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m. 7,50; I distacchi dalle strade, secondo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968. I distacchi tra i fabbricati non dovranno essere inferiori a m. 10,00.

Art. 41 — Piani di zona.

Il P.R.G. recepisce il PEEP vigente nei contenuti e nella dimensione territoriale approvati (con eccezione del Piano di zona in località Scerne, di cui alla deliberazione della G.R. n. 1230 del 22.3.1977). Nelle zone riservate al PEEP, pertanto, il Piano si attua per mezzo delle norme tecniche di attuazione previste dal PEEP medesimo. Per i nuovi Piani di zona PEEP, si applica la normativa delle zone di espansione "C".

Art. 42 – Premio di cubatura "una tantum" per immobili a destinazione residenziale¹⁷. NORMA DECADUTA

42.1 - Nel Capoluogo ed in tutte le frazioni con esclusione delle zone vincolate a sedi viarie, a pubblici servizi ed a verde pubblico o sportivo, delle zone agricole di cui agli artt. 31, 32 e 33, del centro storico di Mutignano, delle zone di tutela ambientale e idrogeologica di cui all'art. 38, delle zone soggette a vincolo conservativo di cui all'art. 39 relativamente agli edifici principali, delle zone di rispetto stradale di cui all'art. 40, delle zone demaniali, per il risanamento, la ristrutturazione, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, e che non siano stati già oggetto di ampliamenti e sopraelevazioni con concessioni edilizie rilasciate ai sensi dell'art. 42 dopo l'approvazione del presente piano, in ciascuno dei casi in cui:

1) gli edifici ricadano in zone residenziali di P.R.G. presentando una delle seguenti condizioni:

- la superficie del lotto sia minore di quella minima richiesta dal P.R.G.;
- le distanze dai confini, dalle strade e da edifici immediatamente circostanti siano inferiori a quelle previste dalle presenti norme;

2) gli edifici ricadano in altre zone edificabili di P.R.G., ancorché non residenziali e presentando una delle condizioni del precedente punto 1), con esclusione delle zone di cui alla premessa del presente articolo;

è consentito un premio di cubatura "una tantum" in ragione dei seguenti parametri:

¹⁷ reinserito, con modificazioni, con specifica variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 11 del 28.03.2006 e definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n. 46 del 08.10.2007 – NORMA DECADUTA per decorso triennale dalla sua approvazione.

- 100% del volume esistente, per le costruzioni ad un solo piano fuori terra che abbiano una volumetria non superiore a 850 mc.;
- 40% del volume esistente, per gli edifici a due piani fuori terra che abbiano una volumetria non superiore a 700 mc. e che abbiano un'altezza esistente, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, non superiore a mt. 8,50;
- 25% del volume esistente, per gli edifici a due piani fuori terra che abbiano una volumetria compresa tra i 700 ed i 1.200 mc. e che abbiano un'altezza esistente, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, non superiore a mt. 8,50.

42.2 – In caso di sopraelevazione, tale premio può introdurre al massimo un nuovo piano abitabile, non può interessare i piani superiori al terzo, né interventi di ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione) se non per dimostrate necessità mediante perizia giurata resa da tecnico abilitato e l'edificio non può superare il limite di altezza massimo di mt. 10,50.

42.3 – La realizzazione di ampliamenti e/o sopraelevazioni ai sensi del presente articolo dovrà rispettare i limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati, prescritti dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

42.4 – E' fatto obbligo, in tutti i casi, di realizzare parcheggi nella quantità prevista dall'art. 41-sexies della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 nel testo in vigore, in relazione alle nuove superfici residenziali da realizzare in ampliamento e/o sopraelevazione.

42.5 – In tutti i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto della vigente normativa antisismica e tecnica sulle costruzioni ed al relativo rilascio delle attestazioni di legge dell'Ufficio del Genio Civile Provinciale.

42.6 – Le porzioni costituenti sopraelevazioni e/o ampliamenti alla stregua del presente articolo, dovranno avere destinazione d'uso esclusivamente residenziale. Non possono essere realizzate sopraelevazioni e/o ampliamenti aventi destinazione ad accessori non abitabili.

Il premio di cubatura applicato solo agli edifici esistenti aventi i requisiti di cui sopra e ove ammesso, va riferito esclusivamente alle volumetrie esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con l'esclusione delle volumetrie oggetto nel passato di condono edilizio.

42.7 – Le pareti delle porzioni di fabbricato realizzate con ricorso al presente articolo dovranno essere finite con l'impiego di materiali e particolari costruttivi adottati per le esistenti pareti in modo da risultare, ad intervento ultimato, un complesso omogeneo.

42.8 – La presente norma ha validità per anni 3 (tre) a decorrere dalla data della sua effettiva entrata in vigore.

Art. 42 bis – Premio di cubatura “una tantum” per strutture alberghiere esistenti¹⁸.

Al fine di agevolare l'adeguamento alle misure di sicurezza e prevenzione incendi, l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché migliorare l'offerta turistica degli edifici destinati ad attività alberghiere esistenti alla data di adozione della presente specifica norma, che siano stati funzionali negli ultimi 5 (cinque) anni antecedenti l'entrata in vigore della presente specifica norma, è possibile, attraverso la ristrutturazione, la sopraelevazione, l'ampliamento ed il risanamento igienico, l'incremento pari al:

- 30% per superfici utili esistenti inferiori a 1.000 mq;
 - 25% per superfici utili esistenti superiori a 1.000 mq. compresi;
- la realizzazione di interventi ai sensi del presente articolo dovrà rispettare quanto contenuto nel precedente art. 2 (2.8), nonché la quota riservata ai parcheggi di cui al precedente art. 24;
- le sopraelevazioni non possono introdurre piani superiori al sesto;
 - sono ammessi accorpamenti funzionali tra edifici contermini riconducibili alla stessa proprietà che dovranno costituire un'unica struttura ricettiva;
 - l'incremento di superficie, applicato solo agli edifici esistenti aventi i requisiti di cui sopra, va riferito esclusivamente alle superfici esistenti alla data di adozione della presente norma;
 - in tutti i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto della vigente normativa antisismica e tecnica sulle costruzioni ed al relativo rilascio delle attestazioni di legge dell'Ufficio del Genio Civile Provinciale.

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi di cui sopra è subordinato al vincolo d'uso quindicennale, non retrocedibile, della intera struttura alberghiera, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, con obbligo di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli standard urbanistici necessari per l'intero ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili, per ubicazione e destinazione, a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.

Trattandosi di intervento derogatorio agli indici di P.R.G. (artt. 26, 27 e 28 coordinati con art. 24 delle presenti N.T.A.) e considerato che sono interessate le strutture turistico-ricettive qualificate quali alberghi esistenti, è fatto comunque obbligo di destinare a parcheggi, anche se insufficienti, gli spazi liberi dell'area di pertinenza dell'edificio, ferma restando la monetizzazione per la restante quota non reperibile sia per gli standard generali che per quelli riservati alla costruzione.

Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard sono vincolati alla

¹⁸ inserito con specifica variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 11 del 28.03.2006 e definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n. 46 del 08.10.2007 e ulteriormente modificato con specifica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.02.2022.

acquisizione da parte del Comune di aree destinate a parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.

Art. 43 — Norme transitorie.

Tutte le lottizzazioni regolarmente convenzionate alla data dell'adozione del presente Piano, risultano individuate sulla cartografia di Piano. La validità di dette lottizzazioni (come indici e parametri) viene fissata in anni dieci dalla stipula della convenzione.

Trascorso tale periodo, gli indici ed i parametri dovranno essere resi conformi a quelli previsti per le zone d'espansione di tipo "C".

I N D I C E

TITOLO I

CAPO I — DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Applicazione del P.R.G.	pag. 2
Art. 2 Norme di carattere generale	“ 3
Art. 3 Indici urbanistici edilizi	“ 5
Art. 4 (soppresso)	“ 7

TITOLO II

CAPO I — ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 5 Modalità di attuazione del Piano	“ 8
Art. 6 Programma pluriennale di attuazione	“ 8
Art. 7 Intervento urbanistico preventivo	“ 8
Art. 8 Piano particolareggiato di esecuzione P. P.	“ 9
Art. 9 Piano di zona — P.E.E.P.	“ 9
Art. 10 Piano di recupero — P.R.	“ 9
Art. 11 Piano aree per insediamenti produttivi - P.I.P.	“ 10
Art. 12 Piano di lottizzazione convenzionata P.d.L	“ 10
Art. 13 Piano di recupero di iniziativa dei privati P.R.	“ 11
Art. 14 Piano quadro	“ 11
Art. 15 Piani attuativi di Iniziativa pubblica	“ 12
Art. 16 Intervento edilizio diretto	“ 12

TITOLO III

CAPO I — ZONIZZAZIONE

Art. 17 Suddivisione in zone del territorio	pag. 13
---	---------

CAPO II — ZONE D'USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.

Art. 18 Zone destinate alla viabilità e parcheggi	“ 14
Art. 19 Spazi di sosta o parcheggio	“ 15
Art. 20 Zone ferroviarie	“ 16
Art. 21 (soppresso)	“ 16
Art. 22 Zone a verde	“ 16
Art. 23 Zone per attrezzature urbane	“ 17

CAPO III — ZONE RESIDENZIALI

Art. 24 Le zone residenziali	“ 21
Art. 25 Nucleo antico di Mutignano	“ 22
Art. 26 Zona B1 residenziale di completamento del Capoluogo	“ 22
Art. 27 Zona B2 residenziale di completamento frazioni — Villa Fumosa S. Maria a Valle — Borgo 5. Maria — Scerne	“ 23
Art. 28 Zona B3 completamento Mutignano	“ 24
Art. 29 Zona residenziale di espansione “C” e lottizzazioni adottate	“ 24
Art. 30 Aree agricole	“ 25
Art. 31 Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole	“ 25
Art. 32 Nuove costruzioni nelle aree agricole	“ 26
Art. 33 Risorse ambientali e culturali	“ 26
Art. 34 Zone artigianali ed artigianali—industriali	“ 26
Art. 35 Zone industriali	“ 28

Art. 36 Zona commerciale di completamento	“	30
---	---	----

CAPO IV — ZONE DI TUTELA

Art. 37 Zone di rispetto cimiteriale	“	32
--------------------------------------	---	----

Art. 38 Zone di tutela ambientale ed idrogeologica	“	32
--	---	----

Art. 39 Zone soggette a vincolo conservativo	“	32
--	---	----

Art. 40 Zone di rispetto stradale	“	32
-----------------------------------	---	----

Art. 41 Piani di zona	“	33
-----------------------	---	----

Art. 42 Premio di cubatura “una tantum” per immobili a destinazione residenziale	“	33
--	---	----

Art. 42-bis Premio di cubatura “una tantum” per strutture alberghiere esistenti	“	35
---	---	----

Art. 43 Norme transitorie	“	36
---------------------------	---	----

Indice	“	37
--------	---	----
