



Comune di ROCCA SAN GIOVANNI
Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE	Delibera C.C. n° ___ del ____
DEPOSITO SEGRETERIA COMUNALE	Dal ____
PUBBLICAZIONE B.U.R.A.	Bollettino n° ___ del ____
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIO COMUNALE	Delibera C.C. n° ___ del ____
PARERE S.U.P.	Parere n° ___ del ____
APPROVAZIONE DEFINITIVA CONSIGLIO COMUNALE	Delibera C.C. n° ___ del ____



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA : 21.05.2009
AGGIORN. : 21.05.2009

SCALA : --

DIMENS. : 210x297
N° FOGLI :

COLLABORATORE
dott. arch. Alberto ULISSE

PROGETTISTA
dott. ing. Italo BONA

2612 Ud XX Ur XXX PLA 9 - 0509 au 3 .txt

Questo elaborato è di proprietà dello STUDIOBONA ed è protetto a termini di legge



INDICE

TITOLO 1: NORME DI CARATTERE GENERALE	3
Art.1 Campo di Applicazione	3
Art.2 Effetti del Piano Territoriale Provinciale.....	3
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PRG.....	4
Capo 1: Disposizioni Generali	4
Art.3 Piani particolareggiati	4
Art.4 Norme particolari per il recupero urbanistico ed edilizio	5
Art.5 Comparti edilizi.....	5
Art.6 Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento	6
Art.7 Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi	6
Art.8 Vincoli di Piano	14
Art.9 Prevalenza degli Elaborati	16
Capo II: Zone di Attuazione del Piano	17
Art.10 Disposizioni Generali.....	17
Art.11 Disposizioni In Materia Di Risparmio Energetico, Utilizzo Di Fonti Rinnovabili E Di Materiali Biocompatibili.....	18
Art.12 Zona A Centro Storico e Recupero	19
Art.13 Nuclei Marini di recupero	20
Art.14 Zona B1 Completamento dei Nuclei Originari	20
Art.15 Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico	21
Art.16 Zona B3 Completamento Residenza1e-Turistico Nelle Contrade	23
Art.17 Zona C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale	23
Art.18 Zona C2 Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico	25
Art.19 Zona D1 Artigianale di Completamento	26
Art.20 Zona D2 Artigianale di Espansione	28
Art.21 Zona D3 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Completamento	29
Art.22 Zona D4 Cantina Sociale	30
Art.23 Zona D5 Commerciale Residenziale di Completamento.....	31
Art.24 Zona D6 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Espansione.....	32
Art.25 Zone Agricole, Disposizioni Generali.....	33
Art.26 Nuclei Rurali di recupero	33
Art.27 Mulini ad Acqua	34
Art.28 Edifici isolati di pregio	34
Art.29 Zona E1 Agricola Normale	35
Art.30 Zona E2 Agricola di Rispetto	36
Art.31 Zona E3 Orti Urbani.....	37
Art.32 Zone F - Standard Urbanistici.....	37
Art.33 Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato.....	37
Art.34 Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche.....	38
Art.35 Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale.....	38
Art.36 Zona F4 Attrezzature Scolastiche.....	38
Art.37 Zona F5 Parcheggio	38
Art.38 Zona F6 Attività Circensi	38
Art.39 Zona G1 Fascia Costiera ad Elevato Valore Ambientale	39
Art.40 Zona G2 Verde di Rispetto	40
Art.41 Zona G3 Emergenze architettoniche e verde di pertinenza.....	40
Art.42 Zona G4 Campeggio Attrezzato Esistente.....	41
Art.43 Zona G5 Area Attrezzata di Interesse Turistico Sovraterritoriale	42
Art.44 Zona G6 Recupero Detrattori ambientali	43
Art.45 Zona G7 Area Cimiteriale.....	43
Art.46 Zona G8 di Rispetto Cimiteriale	43
Art.47 Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle"	44
Art.48 Attività Commerciali	44

Art.49	Edifici Residenziali Esistenti.....	44
Art.50	Attività Produttive Esistenti.....	45
Art.51	Distributori di carburante	45

TITOLO 1: NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata a tutti gli effetti dalla presente normativa.

Tutte le disposizioni contenute nella presente normativa si intendono automaticamente aggiornate per effetto di nuove o diverse disposizioni legislative sovraordinate.

Art.2 EFFETTI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) esplica la sua efficacia mediante le previsioni e prescrizioni di cui all'articolo 7, comma III, della L.U.R. 18/83 e s.m.i., relativamente al territorio comunale, diventando parte integrante della presente normativa nei modi stabiliti dall'ultimo comma art. 8 della citata Legge Regionale.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PRG

Capo 1: Disposizioni Generali

Art.3 Piani particolareggiati

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, nelle zone destinate alla nuova edificazione, ed in quelle in cui è ritenuta opportuna una sistemazione urbanistico-edilizia adeguata, sono stati individuati perimetri di zone omogenee. Tali aree sono state sottoposte a progettazione urbanistica preventiva.

Il contenuto di dette progettazioni, relativamente alle parti graficamente definite nel presente P.R.E. 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.

L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi in dette zone è unicamente subordinata a stipula di convenzione, secondo gli schemi allegati, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree da destinare alle stesse.

Qualora la maggioranza assoluta (in termini di valore imponibile catastale) dei proprietari, riuniti in consorzio, non intenda accettare l'assetto previsto nelle tavole di piano, potrà avvalersi della norma sui comparti, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 26, L.R. 18/83 e s.m.i. e secondo quanto indicato nel successivo art.5 della presente norma.

Nel caso di esigenze particolari, per le caratteristiche morfologiche del comparto, per ragioni di interesse pubblico e/o a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale che dovrà esprimersi con Deliberazione di G.M., è consentita, su terreni da individuarsi e mettersi a disposizione da parte del proponente, la localizzazione, al di fuori dell'area di intervento, dei servizi pubblici, fermo restando il limite di edificabilità territoriale ed i quantitativi di standard previsti. In tali casi, in luogo della cessione delle aree per servizi prescritta ai precedenti commi, può essere disposta la monetizzazione delle aree che sarà determinata tenendo come base i criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione ai sensi della normativa vigente ed oggetto di convenzione, congruando tra i terreni previsti dal piano di comparto e quelli proposti, da valutarsi, questi ultimi, in ragione della metà dei primi.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.E. sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione

di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli. Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Art.4 Norme particolari per il recupero urbanistico ed edilizio

Le zone di recupero sono state formate ai sensi e per effetti dell'art. 27 L.R. n. 18/83 e L.457/78, in virtù delle quali è stato predisposto un Piano di Recupero.

Esso prevede la disciplina per il recupero degli immobili e delle aree individuate dalle tavole di zonizzazione del P.R.E.

Le zone di recupero si attuano con interventi diretti pubblici e privati o mediante convenzionamento (regolato sulla base delle convenzioni tipo allegate) con i privati singoli o riuniti in Consorzio o Cooperativa. L'attuazione avviene a mezzo di uno o più progetti esecutivi comprendenti almeno un'intera unità minima di intervento assunta nel singolo immobile; quest'ultimo deve intendersi come unità edilizia di singolo alloggio dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti, distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Art.5 Comparti edilizi

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 alla nuova edificazione e/o per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia, sono stati individuati i perimetri di comparto, in attuazione dell'art. 26, L.R. 18/83 e s.m.i..

Per tali aree sono stati predisposti Piani di dettaglio (v. art.3).

Qualora la maggioranza assoluta (in termini di valore imponibile catastale) dei proprietari, riuniti in consorzio, non intenda accettare l'assetto previsto nelle tavole di piano, potrà avvalersi della norma sui comparti, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 26, L.R. 18/83 e s.m.i. e secondo quanto indicato nel successivo art.5 della presente norma.

Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione quelle parti di territorio, individuate graficamente nelle tavole del PRE 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 di apposita convenzione, secondo gli schemi allegati, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree da destinare alle stesse. Ove indicato dalla norma, l'attuazione potrà anche avvenire tramite un meccanismo di partenariato pubblico-privato, che preveda una procedura ad

evidenza pubblica per l'individuazione delle soluzioni progettuali e del soggetto/i privato/i.

Il contenuto delle tavole di progettazione, per le parti graficamente definite nel presente PRE e per quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona data dalla presente normativa, fermo restando la congruenza con le disposizioni vigenti in materia ed il rispetto dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti e quelli pubblici (standard) ai sensi del D.M. 2.4.68 n.1444.

Nel caso di esigenze particolari, per le caratteristiche morfologiche del comparto, per ragioni di interesse pubblico e/o a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale che dovrà esprimersi con Deliberazione di G.M., è consentita, su terreni da individuarsi e mettersi a disposizione da parte del proponente, la localizzazione, al di fuori del comparto di intervento, dei servizi pubblici, fermo restando il limite di edificabilità territoriale ed i quantitativi di standard previsti. In tali casi, in luogo della cessione delle aree per servizi prescritta ai precedenti commi, può essere disposta la monetizzazione delle aree che sarà determinata tenendo come base i criteri per il calcolo dell'indennità d'espropriazione ai sensi della normativa vigente ed oggetto di convenzione, congruando tra i terreni previsti dal piano di comparto e quelli proposti, da valutarsi, questi ultimi, in ragione della metà dei primi.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.E. sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali, già in essere, attuativi dei piani di comparto già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Art.6 Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento

Si intendono lotti edificatori con Concessioni Convenzionate quelle aree, delimitate e comprese in diverse zone di Piano, nelle quali l'attuazione per permesso di costruire diretto è subordinata, oltre che al rispetto delle prescrizioni di zona e di tutte le altre contenute nel presente testo, comprese quelle degli allegati normativi, alla stipula di apposita convenzione per gli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (per le parti di pertinenza), secondo le definizioni grafiche di P.R.E.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Art.7 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Alloggio

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

Altezza della Costruzione (H)

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

Altezza delle Fronti di un Edificio (H_f)

Per H_f si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 37%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto abitabile o meno.

La sistemazione esterna provocata da rampa di accesso al piano interrato o seminterrato non concorre alla determinazione dell'altezza quando riguardi un solo fronte dell'edificio.

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 approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Non sono computati, ai fini del calcolo della Altezza (H) dell'edificio, gli extra spessori dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori, nella parte non strutturale, a cm 10 e fino ad un massimo di ulteriori cm 15, qualora il maggior spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici.

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 approvato, 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 delle medie delle altezze così ricavate, non deve, comunque, superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal

punto di vista strutturale ed architettonico e purché 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 2,5; tali interventi sono ammissibili solo se finalizzati ad opportune soluzioni architettoniche, a giudizio 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 deve riguardare tutto l'edificio; non sono ammessi ritiri dei 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.

Centro Abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, si intende per Centro Abitato, l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (vedi Nuovo Codice della Strada)

Centro Edificato

Ai fini di quanto previsto negli art. 16 e seguenti della legge 22.10.1971 n.865, il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Centro Urbano

Si intende per Centro Urbano:

il territorio corrispondente alle zone classificate come A, B, D ed F (D.M. LL.PP. 02.04.68) del Piano Regolatore vigente e comunque il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazione primaria.

Il territorio ricompreso all'interno dei Piani Attuativi adottati e/o approvati.

Distanza dai Confini (Dc)

Si intende per Dc la distanza tra la proiezione a terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline, scale esterne, se a sbalzo, e simili, e la linea di confine.

La distanza fissata dallo strumento urbanistico vigente è da considerarsi minimo inderogabile.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può comunque essere inferiore a m 5, salvo il caso di costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, ove espressamente consentito dalle norme di zona, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

Se previsto dalla disciplina delle singole zone, sono ammesse costruzioni, in aderenza o sul confine di proprietà.

Le distanze dai confini si misurano in senso radiale.

Distanza dai Fili Stradali (Ds)

Si intende per Ds la distanza tra la proiezione a terra del manufatto soggetto a permesso di costruire o altro titolo, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

Fatte salve le disposizioni generali del DPR 495/92, art 26, così come modificato dal DPR 147/93, per quanto di competenza e ove maggiormente restrittivo; all'interno dei centri edificati è stabilito dal presente PRG un minimo assoluto.

All'interno delle zone urbane possono essere ammesse deroghe, a giudizio della CEU, quando risulti opportuno allinearsi sulla linea di fronti o recinzioni preesistenti.

Per garantire una maggiore organicità del costruito è consentito, in tutte le zone omogenee, l'allineamento delle recinzioni a quelle viciniori ove esistenti, salvo che non sia rispettato quanto previsto dal DPR 495/92, art 26, così come modificato dal DPR 147/93

Distanza tra le Fronti degli Edifici (Df)

Per Df degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati che si fronteggiano, esclusi balconi, pensiline, scale a sbalzo e simili con aggetti lineari non superiori a m 2,00. Salvo maggiori distanze stabilite per le diverse zone, si applicano le distanze minime fissate nell'art. 9, DM 1444/68.

Le distanze tra fabbricati si misurano in senso ortogonale tra le pareti che si fronteggiano e non in senso radiale (come stabilito per le distanze dai confini).

Nel caso di fronti non parallele, deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chioschine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un terzo della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a locali di servizio.

Sono fatte salve le possibilità di deroga appositamente normate.

Indice di Piantumazione (Ip)

Per Ip si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, la cui piantumazione è di responsabilità e a carico del soggetto titolare degli interventi previsti nel piano e costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità degli edifici.

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

Si intende per UF il rapporto tra la Se realizzabile (o esistente) e la SF (o la SFR nel caso degli interventi compresi in comparti di attuazione unitaria). E' l'indice che si applica alla superficie fondiaria (SF) per ottenere la Se edificabile sui singoli lotti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di piano attuativo o PEU.

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

Si intende per UT il rapporto tra la Se realizzabile (o esistente) e la ST. E' l'indice che si applica alla superficie territoriale (ST) per ottenere la Se edificabile nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PR (PEU).

Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

Per Lm s'intende la più lunga delle proiezioni di una fronte edilizia continua anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Numero dei Piani (N)

Per N s'intende il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato se abitabile.

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 e sempre utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuabile anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza di almeno m 5,00.

Parcheggio Privato (Pp)

Si intende per parcheggio privato (Pp) lo spazio per la sosta di auto minimo di cui alla L 122/89, effettivamente destinato alla sosta dei veicoli su area all'aperto o in garage realizzati entro la SF con destinazione trascritta. Detti spazi si intendono obbligatori per i minimi di legge e secondo i disposto di zona; fino al doppio della superficie obbligatoria essi non concorrono alla definizione del V e della Se.

Rapporto di copertura (RC)

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile di un edificio e la superficie fondiaria. Essa deve essere misurata considerando quale superficie copribile quella di seguito definita (SC).

Spazi Interni agli Edifici (Si)

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per la 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, 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.

Superficie Coperta di un Edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate che concorrano alla determinazione del volume (V).

Superficie Edificabile (Se)

Per Se si intende la somma delle superfici edificabili lorde di tutti i piani dell'edificio con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici, calcolata, in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF), che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF), nel seguente modo: $UF = Se/SF$.

Sono esclusi dal computo della Se i locali adibiti ad autorimesse, con spazio per il parcheggio non inferiore al minimo stabilito dalla L 122/89 e nei limiti di cui alla definizione di Parcheggio Privato. Sono escluse altresì:

- le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a ripostigli, cantine e simili
- le superfici dei locali non abitabili del sottotetto
- le superfici dei locali interrati o seminterrati, destinate ad attività produttive già assentite sulla base di precedenti normative comunali;
- le superfici dei terrazzi scoperti e quelle relative agli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, scale esterne, parti porticate (fino al 40% della Se), delle verande e delle altane, quando non siano computabili ai fini della SU;

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati nella superficie edificabile per 1/3 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Superficie Fondiaria (SF)

Per SF si intende, in generale, quella dei lotti nei quali possono essere realizzate le edificazioni che risulta sottraendo alla ST, oltre alla nuova viabilità di piano, le superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso dei comparti di attuazione o di concessioni convenzionate, così come individuati dal PRG, per SF si intende l'intera superficie compresa nel perimetro di detti comparti, considerata ai fini del computo dei volumi edificabili o delle superfici utili realizzabili, comprese le quote da destinarsi a servizio pubblico e da cedere gratuitamente al Comune, al netto unicamente della viabilità pubblica esistente.

Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con il semplice lotto edificabile.

Superficie Fondiaria Residua (SFR)

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

Superficie Residua (SR)

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

Superficie Minima dei Lotto (Sm)

Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF o la SFR. **Nelle zone di completamento**, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalla tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.

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 fissate dalle leggi vigenti e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

Superficie Utile (SU)

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrato, i porticati a piano terra le verande e le altane (fino al 40% della SC), i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, e i servizi tecnici.

Superficie Territoriale (ST)

Per ST si intende quella riferita agli interventi 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, sempre secondo le indicazioni del PRG. In generale si intende come somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi.

Volume di un Edificio (V)

Per V si intende il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori, nella parte non strutturale, a cm. 10 e fino ad un massimo di ulteriori cm.15, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:

- il volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.
- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili secondo le definizioni ed i limiti della presente normativa, i porticati (fino al 40% della Se), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- Le scale di sicurezza definite come strutture di collegamento verticale, interne o esterne al fabbricato, necessarie ed obbligatorie per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco.
- Gli ascensori ed in genere le opere volte al superamento delle barriere architettoniche.
- i volumi seminterrati che sporgano fuori terra non più di mt.0,70 ed abbiano destinazione non abitativa.

Per porticati o porzioni di essi, sottotetti e volumi tecnici, quando la volumetria da essi racchiusa sia in aggiunta a quella ammessa per la

zona, è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura, tramezzatura o differente uso degli stessi.

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati per 1/3 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Qualsiasi costruzione situata su un'area in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa area 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 dovrà 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; tale altezza massima sarà comunque considerata ammissibile semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente, a giudizio della Commissione Edilizia e Urbanistica (CEU).; sono esclusi in ogni caso distacchi del piano di calpestio, definito come piano terra, dalla più bassa sistemazione esterna del terreno, superiori ai m 3,00. semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Art.8 VINCOLI DI PIANO

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati, i quali vanno distinti in vincoli di inedificabilità ed in vincoli condizionanti l'uso dei suoli e le costruzioni ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.

1. Vincoli di inedificabilità parziale o assoluta

In tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computare la superficie di esse ai fini edificatori secondo le previsioni del PRG e secondo le prescrizioni di zona, e salvo la valenza delle norme sovraordinate.

Tali vincoli sono:

vincolo di rispetto alla viabilità:

il territorio è attraversato da assi stradali importanti per i quali si dovrà tener conto dei limiti fissati dal DM 1/4/1968, n°1404 così come aggiornati dal nuovo Codice della Strada (DPR 295/92 testo in vigore) e nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal DM 1/4/1968, n°1404;

vincolo di rispetto alla sede ferroviaria:

il territorio è attraversato da assi ferroviari importanti per i quali si dovrà tener conto dei limiti fissati dal 753/1980;

vincolo di rispetto alle linee elettriche:

la presenza di linee di trasporto di energia impone il rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal Decreto Ministero Dei Lavori Pubblici 21 marzo 1988, calcolati secondo il dettato del DECRETO MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 MAGGIO 2008 (G.U. 5-7-2008, n. 156 - suppl.) "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

vincolo cimiteriale:

di scala più limitata, coincide con una fascia intorno al perimetro cimiteriale di profondità pari a ml. 200, riducibili a ml. 50; in tale zona, ai sensi della legislazione sovraordinata (art. 338 T.U. leggi sanitarie, di cui al R.D. 27.07.1934 n. 1265 così come modificato dal comma 1 dell'art. 28 della legge 166/2002) sono ammessi gli interventi previsti dai commi 5 e 7 del succitato art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie.

vincolo dei beni artistici e archeologici:

rientrano nel vincolo, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed archeologico di cui alla L 1089/1939, le aree indicate nelle tavole di PRG già individuate come sede di reperti archeologici e/o di complessi monumentali; lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree, da perimetrarsi con provvedimento della Amministrazione Comunale, in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata;

vincolo idrogeologico:

rientrano nel vincolo le aree aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo la L 20/6/1877 ed il TU 30/12/23 n°326; in tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo senza il preventivo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; nelle aree assoggettate a vincolo è consentita la realizzazione di opere pubbliche strettamente necessarie e coerenti con la natura del vincolo stesso, nel rispetto delle presenti norme nonché della legislazione generale, a condizione che si garantisca la salvaguardia del verde esistente e sia evitato l'abbattimento di alberi;

2. Vincoli condizionanti l'uso dei suoli

Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni gravitativi e processi erosivi"

Complementare al vincolo idrogeologico di cui sopra, individua le aree a rischio di frana e che limitano di fatto l'uso del territorio. È norma di valenza regionale ed ad essa si rimanda per la sua applicazione.

vincolo di rispetto delle falde idriche:

nell'area sottoposta a tale vincolo, 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 ad un tratto, di adeguata lunghezza, a valle dell'area sottoposta a vincolo;

vincolo idrogeologico:

rientrano nel vincolo le aree, comprese in zona agricola, aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo la L. 20/6/1877 ed il TU 30/12/23 n° 326; in tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo senza il preventivo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; nelle aree assoggettate a vincolo è consentita la realizzazione di opere pubbliche strettamente necessarie e coerenti con la natura del vincolo stesso, nel rispetto delle presenti norme nonché della legislazione generale, a condizione che si garantisca la salvaguardia del verde esistente e sia evitato l'abbattimento di alberi;

nelle stesse aree, a norma dell'art. 20 del R.D. 16/5/1920 n° 1126, l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste deve essere messo in grado di controllare l'esecuzione particolareggiata delle opere da realizzare,

vincolo paesistico:

nelle zone di vincolo paesistico ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché delle disposizioni contenute nel "Piano Paesistico Regionale", il rilascio del permesso di costruire o altro titolo, nonché altre modificazioni dell'ambiente quali taglio di alberi, modificazioni degli assetti dei terreni, ecc., sono subordinati al rilascio del preventivo nulla-osta da parte delle Competenti Autorità Regionali.

Sito di Interesse Comunitario (SIC):

è presente un sito di interesse comunitario (SIC IT_7140106) che costituisce un notevole patrimonio per la collettività ai fini dello sviluppo turistico del territorio.

Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle"

Coincide con i limiti del SIC ed il suo territorio è sottoposto a disciplina speciale di gestione in base ad un Piano di Assetto Naturalistico ed ad un Regolamento di Gestione la cui si rimanda. Nelle more dell'approvazione del PAN si applicano le norme transitorie di cui alla L.R. 5/2007.

Art.9 PREVALENZA DEGLI ELABORATI

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 1:2.000 sono prevalenti su quelle delle tavole 1:5.000, ecc.).

In ogni caso, la norma scritta si intende prevalente sull'indicazione grafica.

Capo II: Zone di Attuazione del Piano

Art.10 DISPOSIZIONI GENERALI

Il territorio comunale, ai fini di un'agevole attuazione delle previsioni del PRIG, é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

ZONA A - CENTRO STORICO E RECUPERO

ZONA B1 - COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ORIGINARI

ZONA B2 - COMPLETAMENTO DI INTERESSE TURISTICO

ZONA B3 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE-TURISTICO NELLE CONTRADE

ZONA C1 - NUOVA URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE

ZONA C2 - NUOVA URBANIZZAZIONE DI INTERESSE TURISTICO

ZONA D1 - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

ZONA D2 - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

ZONA D3 - ESPOSITIVO - COMMERCIALE - RICETTIVA DI COMPLETAMENTO

ZONA D4 - CANTINA SOCIALE

ZONA D5 - COMMERCIALE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ZONA D6 - ESPOSITIVO - COMMERCIALE - RICETTIVA DI ESPANSIONE

ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE

ZONA E2 - AGRICOLA DI RISPETTO

ZONA E3 - ORTI URBANI

ZONA F1 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ZONA F2 - ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E VERDE ATTREZZATO

ZONA F3 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ZONA F4 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE

ZONA F5 - PARCHEGGIO

ZONA F6 - ATTIVITA' CIRCENSI

ZONA G1 - FASCIA COSTIERA AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE

ZONA G2 - VERDE DI RISPETTO

ZONA G3 - EMERGENZA ARCHITETTONICA E VERDE DI PERTINENZA

ZONA G4 - CAMPEGGIO ATTREZZATO

ZONA G5 - AREA ATTREZZATA DI INTERESSE TURISTICO SOVRATERRITORIALE

ZONA G6 - RECUPERO AMBIENTALE

ZONA G7 - AREA CIMITERIALE

ZONA G8 - RISPETTO CIMITERIALE

Art.11 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO, UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI BIOCOMPATIBILI*

Al fine di determinare un corretto e razionale consumo delle fonti energetiche, migliorando concretamente il confort del patrimonio edilizio, e stimolare l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali, sono determinati aumenti percentuali degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione (territoriali e fondiari), in base alla classe certificata dell'edificio realizzato nella misura indicata nella seguente tabella:

CLASSE ENERGETICA E MATERICA CERTIFICATA	AUMENTO PERCENTUALE DELL'INDICE DI FABBRICABILITÀ IF
Classe A+	10 %
Classe A	8 %
Classe B	6 %
Classe C	2 %
Classe D	0 %

i limiti delle classi energetiche e materiche, le caratteristiche termotecniche degli edifici appartenenti alle varie classi e le modalità per la certificazione, sono stabilite con apposito regolamento comunale; in assenza, ovvero nelle more dell'approvazione definitiva dello stesso, non è possibile applicare le percentuali riportate nella tabella di cui sopra.

Il regolamento comunale di cui sopra dovrà tenere conto:

- delle caratteristiche termotecniche dell'edificio.
- dell'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con un minimo, per edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, di produzione di acqua calda sanitaria prodotto da pannelli solari dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata.
- della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con un minimo di un chilowatt per ogni unità abitativa.
- dell'utilizzo di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta

conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

Art. 12 ZONA A CENTRO STORICO E RECUPERO

Tale zona é destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili col carattere residenziale e con il mantenimento dei caratteri storici del borgo.

La zona è regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali contenute nel presente strumento, da apposito Piano di Recupero (PR), ai sensi della L 457/78 e della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni, esteso a tutta l'area così come perimetrata nelle tavole di piano, già vigente (approvato con Delibera C.C. n. 41 del 27.11.2000) e recepito nel presente Piano Regolatore Esecutivo, apportandovi gli aggiornamenti necessari all'evoluzione normativa.

Tutti gli interventi ammessi nella zona A sono comunque subordinati alle seguenti prescrizioni per quanto riguarda modalità operative, tecniche e materiali:

- conservazione dei volumi edilizi ad eccezione delle superfetazioni che, a giudizio della CEU, risultino in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto; salvo che nelle nuove costruzioni, é vietata la costruzione di nuovi balconi e terrazze aggettanti, nonché di bow-window;
- conservazione degli elementi architettonici e decorativi;
- realizzazione dei rivestimenti esterni in intonaci civili di colore bianco, beige, ocra o gradazioni simili, od in muratura di mattoni pieni facciavista; ove possibile disporre di tracce dei trattamenti originari è privilegiata la realizzazione di paramenti e finiture ad essi simili; sono esclusi i rivestimenti sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico ed assimilati) ed in piastrelle di qualsiasi tipo;
- infissi esterni in legno naturale oppure verniciato nelle tinte tradizionali (verde scuro o testa di moro) e comunque in tono con i rivestimenti e le altre finiture; sono consentite unicamente le chiusure esterne a persiana (sono esclusi avvolgibili di qualunque genere ed ogni altro tipo di chiusura non tradizionale); è ammesso l'uso di infissi esterni in metallo, purché verniciato nei colori di cui sopra;
- coperture con manto finale in laterizio (coppi); sono consentite, nei fronti secondari, aperture per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti di dimensioni limitate e sempre compatibilmente con i caratteri architettonici e con le visuali dall'esterno.

In tutta la zona A è consentito il cambio della destinazione d'uso alle condizioni previste nella presente normativa e nel rispetto di quant'altro

specificamente prescritto dalla legislazione vigente in merito a sicurezza, igiene e accessibilità.

Nella zona A di CS sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata. A tale scopo il Comune procederà nei modi previsti all'art 26, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

Art. 13 *NUCLEI MARINI DI RECUPERO*

L'analisi del territorio comunale, per la parte relativa alla costa, ha messo in evidenza la presenza significativa di una serie di nuclei di interesse storico facilmente riconducibili agli insediamenti di pescatori locali dediti ad una attività di piccola pesca e connessi solo in parte con il resto del territorio.

I nuclei individuati sono complessivamente n. 3:

01- Primo nucleo in C/da Vallevo';

02- secondo nucleo in C/da Vallevo';

03- terzo nucleo in C/da Vallevo'.

Tali nuclei sono stati oggetto di studio particolareggiato onde poterne valorizzare i caratteri peculiari e ricondurli al loro antico assetto socializzante e di relazione con il mare.

Ne sono scaturiti piani di recupero che analizzando la loro struttura aggregativa ed edilizia hanno individuato le destinazioni, le tipologie, lo stato di conservazione, gli elementi di pregio e le superfetazioni, consentendo così di focalizzare l'attenzione sugli interventi necessari per il recupero complessivo dell'impianto nel rispetto delle norme sovraordinate.

A detti piani si rimanda per la norma specifica.

Art. 14 *ZONA BI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ORIGINARI*

Tale zona comprende il tessuto urbanistico-edilizio sviluppatosi intorno ai nuclei storici, soprattutto dal dopoguerra ad oggi, ed è caratterizzata da una modesta qualità urbana e da una scarsa coerenza edilizia.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio ed è altresì ammessa la costruzione di piccoli alberghi o pensioni.

L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

UF max 0,40;

RC max 0,30;

H max m 7,50;

Dc m 5,00, o 0, in aderenza ad altri edifici;

Df m 10,00;

Ds min m 5,00 o in allineamento di fronti edilizi consolidati lungo le strade;

N max 2 oltre al sottotetto;

Ip min 60/ha;

P privato min 1mq/10 mc.

Modalità costruttive:

Coperture: nel caso di coperture con tetto a falde 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 o con intonaci in malta cementizia colorati o tinteggiati in bianco, nelle tonalità del beige, con recupero delle colorazioni originali o secondo specifiche indicazioni dell'UTC; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc., e quant'altro non direttamente riferibile alla tradizione costruttiva locale.
- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di ml 2,00; l'eventuale parte in muratura prospiciente spazi pubblici non potrà essere più alta di m 0,60, con l'eccezione di pilastri per le cancellate; la parte superiore potrà essere realizzata in ferro verniciato (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) o rete metallica in accordo con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le indicazioni del progetto approvato e con la supervisione dell'UTC.

Art. 15 ZONA B2 COMPLETAMENTO D'INTERESSE TURISTICO

Tale zona interessa il tessuto urbanistico-edilizio, sviluppatosi intorno ai piccoli agglomerati storici della fascia costiera, caratterizzato da una modesta qualità urbano-edilizia e da una scarsa coerenza con le pregevoli caratteristiche ambientali.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio; è altresì ammessa la costruzione di piccoli alberghi o pensioni.

Sono ammessi interventi a licenza diretta secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

Sm mq 500;

UF max 0,35;

RC max 0,30;

H max m 7,50;

Dc m 5,00, o in aderenza;

Df m 10,00, o in aderenza;

Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;

N max 2;

Ip min 100/ha.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m.3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi o residui aventi SF inferiore ai mq 600.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Per alcune aree di questa zona, appositamente individuate (c.c. e asterisco) sugli elaborati grafici di PRG l'intervento è subordinato al rilascio di permesso di costruire convenzionato e alla cessione gratuita al Comune della parte del lotto destinata a spazio pubblico, secondo le modalità generali previste e nel rispetto dei seguenti indici:

Sm mq 800;

UF max 0,25;

RC max 0,20;

H max m 6,50;

Dc m 5,00, o in aderenza;

Df m 10,00, o in aderenza;

Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;

N max 2;

Ip min 100/ha.

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B 1.

Art. 16 ZONA B3 COMPLETAMENTO RESIDENZIA 1E-TURISTICO NELLE CONTRADE

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza, per l'attività piccolo alberghiera ed agrituristica; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU di ciascun edificio.

L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

Sm mq 800 o secondo indicazione grafica;

UF max 0,25;

RC max 0, 15;

H max m 7,50;

Dc min m 5,00 o in aderenza;

Df m 10 o in aderenza;

Ds min m 5 o secondo specifica indicazione grafica;

N max 2;

Ip min 60/ha.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 600.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Per quanto non esplicitamente definito si intendono valide le disposizioni date per la zona B 1.

Art. 17 ZONA C1 NUOVA URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE

In tale zona è ammessa la costruzione di edifici per la residenza e per l'attività alberghiera; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU totale.

Per queste zone, appositamente individuate e numerate sugli elaborati grafici di PRG, sono allegate alle presenti norme specifiche Schede-Guida della progettazione; le indicazioni contenute in queste ultime si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

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

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

La eventuale progettazione del PdL sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

SF max 0,60 della ST;

UT max 0,30 (0,40, nel caso di attività alberghiera);

Sm mq 500;

N max 2;

H max m 7,50;

Dc min m 5,00;

Ds, min m 10 da strade statali o provinciali e ml 5 dalle altre;

Df m 10, oppure in aderenza,

RC max 0,30;

P min 10% della ST;

Ip min 60/ha.

Sono consentite modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di PdL, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC.

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, saranno conformi a

quanto definito per la zona B1 e 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.

Per gli edifici esistenti, così come individuati nelle tavole di piano, si applicano le norme di cui all'art.15 applicate al lotto di pertinenza.

Art.18 ZONA C2 NUOVA URBANIZZAZIONE D'INTERESSE TURISTICO

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per l'attività alberghiera e ricettiva in genere; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, quali residenza e similari, nel limite del 30% della SU totale.

Per questa zona, appositamente individuata sugli elaborati grafici di PRG, è allegato al Presente PRE un Piano di Dettaglio; le indicazioni contenute in quest'ultimo si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, di tipo perequativo, in cui dovrà essere previsto, a carico dell'interventore, oltre che la realizzazione delle infrastrutture interne ai comparti, anche quelle necessarie a mitigare il carico urbanistico generale provocato dall'intervento (reti, infrastrutturali, piste ciclabili, urbanizzazioni puntuali, ecc..), oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

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

Diversamente l'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di PEU esteso a tutta l'area, o a subcomparti, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

L'eventuale progettazione del PEU sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

SF max 0,70 della ST;

UT max 0,10;

Sm mq 500;

H max= ml 6,50 (salvo gli edifici di servizio a destinazione collettiva, la cui altezza potrà superare il limite indicato solo per particolari esigenze da dimostrare in fase progettuale);

Dc min m 5,00;

Ds min m 5, o secondo indicazione grafica sulle strade principali;

Df m 10, oppure in aderenza;

RC max 0,20;

P min 10% della ST;

Ip min 100/ha. Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto G2. Per le siepi dovranno essere preferite essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale.

Sono consentite modifiche degli assetti proposti sugli elaborati del PRE quando sia dimostrata, in sede di PdL, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, all'assetto proprietario ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC.

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, saranno conformi a quanto definito per la zona B2 e 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.

Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo con valenza di conservazione della biodiversità delle zone umide.

Per gli edifici esistenti, così come individuati nelle tavole di piano, si applicano le norme di cui all'art.16 applicate al lotto di pertinenza.

Art.19 ZONA DI ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

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

In considerazione dello stato dell'urbanizzazione, in tale zona il piano si attua per mezzo di permesso di costruire diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sm min mq 1000;

UF max 0,70 ;

H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.) o connesse con l'impiantistica ed i processi produttivi;

Dc min dai confini m 5,00 o 0 in aderenza di altri edifici;

Df min m 10,00 o in aderenza;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;

Ds dalla s.p. m 15,00;

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93;

Rc max 0,40;

P min 30% della SU (60% nel caso di attività commerciali).

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, aventi lotto asservito al permesso di costruire (o concessione/licenza) inferiore a quello min prescritto, è consentito, una tantum, l'ampliamento della SU destinata ad attività produttiva fino ad un max del 30% di quella esistente; sono fatti salvi gli altri parametri edilizi e il rispetto dei minimi rapporti per spazi pubblici di cui al DM 1444/68.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Modalità costruttive:

Facciate esterne: dovranno essere rifinite e pitturate con colori chiari, improntati alla massima semplicità (quali bianco, beige, ecc.); sono pertanto esclusi i rivestimenti in lamiera metallica e le superfici in cemento (anche di prefabbricati) non adeguatamente verniciati e rifiniti;

Recinzioni: sono ammesse in muratura e parte metallica per un'altezza complessiva non superiore a m 2,50; sui lati prospicienti spazi pubblici, le parti in muratura non potranno comunque superare l'altezza max di m 1,00, fatti salvi eventuali pilastri in corrispondenza di cancellate e dovranno essere realizzate in modo da garantire il max decoro dell'ambiente e rifinite con pittura o rivestimento, in tono con gli edifici di pertinenza, in ogni loro parte; esse saranno allineate ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dalla linea di mezzera stradale e comunque a non meno di ml.2,00 dal ciglio stradale;

Sistemazioni esterne: le pavimentazioni non potranno superare il 70% della Superficie Residua (SR=SF-SC) e saranno rifinite con opportuna cordolatura in pietra o cemento; la superficie a verde non potrà avere estensione inferiore al 30% della SR, sarà sistemata a prato e piantumata con cespugli, arbusti ed alberi d'alto fusto; questi ultimi nella quantità min di 1/50 mq di SR.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR affacciante verso strade pubbliche.

Art.20 ZONA D2 ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, e piccolo-industriali.

Per questa zona, appositamente individuata sugli elaborati grafici di PRG, è allegato al Presente PRE un Piano di Dettaglio; le indicazioni contenute in quest'ultimo si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

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

Diversamente l'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di PEU esteso a tutta l'area, o a subcomparti, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

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;

UF max 0,70;

H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);

Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;

Df min m 10 o in aderenza;

Ds min m 15;

RC max 0,40;

P min 30% della SU (50% nel caso di attività commerciali).

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

Art.21 ZONA D3 ESPOSITIVA-COMMERCIALE-RICETTIVA DI COMPLETAMENTO

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

In tale zona il piano si attua per mezzo di comparto, entro la perimetrazione data, nel rispetto del programma di comparto già approvato sulla base della precedente strumentazione urbanistica (UF max 0,70); sono ammesse trasformazioni dell'esistente per mezzo di interventi di ristrutturazione assicurando gli incrementi di spazi per pubblici servizi eventualmente richiesti da cambiamenti di destinazioni d'uso.

Tutti i servizi pubblici, oltre alla viabilità essenziale già definita nel PRG, saranno comunque previsti in quantità idonea a soddisfare il fabbisogno secondo i minimi previsti dalla vigente legislazione e $P_{min} = 50\%$ delle SU commerciali.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Modalità costruttive:

Facciate esterne: dovranno essere rifinite e pitturate con colori chiari, improntati alla massima semplicità (quali bianco, beige, ecc.);

Recinzioni: sono ammesse in muratura e parte metallica per un'altezza complessiva non superiore a m 2,50; sui lati prospicienti spazi pubblici, le parti in muratura, tranne eventuali pilastrini in corrispondenza di cancellate, non potranno comunque superare l'altezza max di m.1,00 e dovranno essere realizzate in modo da garantire il max decoro dell'ambiente e rifinite con pittura o rivestimento, in tono con gli edifici di pertinenza, in ogni loro parte;

Sistemazioni esterne: le pavimentazioni non potranno superare il 70% della Superficie Residua ($SR=SF-SC$) e saranno rifinite con opportuna cordolatura in pietra o cemento; la superficie a verde non potrà avere estensione inferiore al 30% della SR, sarà sistemata a prato e piantumata con cespugli, arbusti ed alberi d'alto fusto; questi ultimi nella quantità min di 1/50 mq di SR.

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

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

Art.22 ZONA D4 CANTINA SOCIALE

Tale zona é destinata all'attività produttiva enologica.

Sono ammessi interventi per la realizzazione di opere direttamente collegate alla produzione o di servizio ad essa.

L'attuazione è diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UF max 0,50;

H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);

Dc min m 5,00 o 0 in aderenza di altri edifici;

Df min m 10,00 o in aderenza;

Ds min m 15,00;

RC max 0,40;

P min 30% della SU;

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

Nel caso di interventi che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

Art.23 ZONA D5 COMMERCIALE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali, residenziali e di servizio (piccolo artigianato); sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc. Le destinazioni d'uso non residenziali non potranno essere inferiori al 40% e superiori al 70% della SU.

Gli interventi nella zona sono diretti e subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Sm min mq 1000;

UF max 0,70;

H max m 7,50; -

Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;

Df min m 10 o in aderenza,

Ds min m 15;

RC max 0,40;

P min 10% della SU residenziale + 50% della SU commerciale;

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 1000.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune s'intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

Art.24 ZONA D6 ESPOSITIVA-COMMERCIALE-RICETTIVA DI ESPANSIONE

Tale zona é destinata alla nuova realizzazione e al completamento di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali in genere, espositive, ricettive e di servizio.

Per questa zona, appositamente individuata sugli elaborati grafici di PRG, è allegato al Presente PRE un Piano di Dettaglio; le indicazioni contenute in quest'ultimo si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

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

Diversamente l'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di PEU esteso a tutta l'area, o a parte di essa da individuarsi secondo il dettato dell'art.26 della L.R. 70/95 testo in vigore, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

La redazione di detto PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

SF max 0,60 della ST;

UT max 0,50 (0,40, nel caso di attività commerciali);

H max m 7,50;

Dc min m 5;

Df min m 10;

Ds min in 15;

RC max 0,30;

P min 30% della SU (50% nel caso di attività commerciali);

Sono comunque consentite modifiche degli assetti proposti quando sia dimostrata, in sede di PEU, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.
Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona, D1.

Art.25 **ZONE AGRICOLE, DISPOSIZIONI GENERALI**

L'individuazione delle diverse zone agricole è fatta nella tavola di piano in scala 1: 5.000.

La loro utilizzazione è assoggettata, in via generale, alle disposizioni di legge nazionale e regionale con particolare riferimento a quelle del tit. VII, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

La perimetrazione delle stesse corrisponde alla individuazione di differenti caratteristiche geo-morfologiche, di pregio paesaggistico-ambientale, di particolare possibilità di sviluppo dell'attività agrituristica.

E' consentita la sopraelevazione anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti, nel rispetto dei diritti dei terzi.

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Per tali manufatti è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/mq. fino ad un massimo di 300 mq.. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o permesso di costruire da parte del comune.

Art.26 **NUCLEI RURALI DI RECUPERO**

L'analisi del territorio comunale ha messo in evidenza la presenza significativa di una serie di nuclei rurali di interesse storico facilmente riconducibili agli insediamenti di presidio agricolo connessi con i possedimenti dell'Abbazia attraverso una rete di percorsi di interconnessione di primo livello legata all'abbazia stessa, al centro storico, ed ai mulini ad acqua.

I nuclei individuati sono complessivamente n. 8 sparsi in tutto il territorio:

- 01- C/da Tagliaferri;
- 02- C/da Codacchie;
- 03- *località Cupante*, C/da Piane Favaro;
- 04- C/da Piane Favaro;
- 05- C/da Pontone del Signore;
- 06- C/da Bocche;

07- *località Gargarelli, C/da Valle Santa Maria;*

08- *località Piana della Rocca, C/da Perazza.*

Tali nuclei sono stati oggetto di studio particolareggiato onde poterne valorizzare i caratteri peculiari e ricondurli al loro antico assetto socializzante.

Ne sono scaturiti piani di recupero che analizzando la loro struttura aggregativa ed edilizia hanno individuato le destinazioni, le tipologie, lo stato di conservazione, gli elementi di pregio e le superfetazioni, consentendo così di focalizzare l'attenzione sugli interventi necessari per il recupero complessivo dell'impianto nel rispetto delle norme sovraordinate.

A detti piani si rimanda per la norma specifica.

Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo con valenza di conservazione della biodiversità delle zone umide.

Art.27 *MULINI AD ACQUA*

L'analisi del territorio comunale ha messo in evidenza la presenza significativa di una serie di vecchi mulini ad acqua facilmente riconducibili agli insediamenti di presidio agricolo connessi con i possedimenti dell'Abbazia attraverso una rete di percorsi di interconnessione di primo livello legati all'abbazia stessa, al centro storico, ed ai nuclei rurali di interesse storico.

Tali mulini, in gran parte diruti, esprimono una testimonianza fondamentale per il territorio per cui essi possono essere recuperati nell'intero impianto, ivi compresa la gora, secondo progetti di recupero da sottoporre alla preventiva approvazione dell'UTC.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a,b,c, e secondo comma lett. d, dell'art.30 L.R. 18/83 testo in vigore.

Art.28 *EDIFICI ISOLATI DI PREGIO*

L'analisi del territorio comunale ha pure messo in evidenza la presenza significativa di una serie di fabbricati isolati di presidio agricolo che presentano notevoli caratteristiche tipologiche e materiche, ma che sono ormai abbandonati e destinati ad un rapido decadimento in quanto non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Allo scopo di garantire la presenza antropica di presidio territoriale, oltre alle attività agrituristiche, per tali edifici è possibile la destinazione residenziale, indipendentemente dalla superficie agricola asservita.

Per tali edifici, nel rispetto dei limiti dell'altezza esistente, di distanza definita per la zona, e di rispetto rigoroso della tipologia e delle caratteristiche materiche dell'esistente, sono ammessi ampliamenti, una

tantum, indipendentemente dalla dimensione della SF, secondo i criteri di cui all'art.49.

Art.29 ZONA E1 AGRICOLA NORMALE

E' definita come tale quella zona agricola che per caratteristiche geo-pedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali riveste un ruolo determinante per l'economia comunale e di zona.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della LR 70/95.

Al fine di tutelarne la destinazione agricola, nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di dichiarazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo.

L'edificazione residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

Sm ha 1,00 (ha 3,00, nel caso di utilizzazione di aree comprese nelle zone di vincolo paesaggistico ai sensi del vigente PRP); è fatta salva per i coltivatori agricoli a titolo principale la possibilità di utilizzare la facoltà dell'accorpamento e di localizzazione di nuovi edifici su lotti aventi dimensione inferiore alla suddetta Sm;

H ml 7,50;

Dc ml 5,00 o 0 in aderenza ad altro edificio;

Df ml 10,00 o in aderenza;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali. come da Regolamento Edilizio comunale;

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 4951, 1 92 così, come modificato dal DPR 147/93.

È consentita la realizzazione di edifici destinati ad attività artigianali e di servizio direttamente connesse con l'esercizio dell'agricoltura, quali officine per la manutenzione dei macchinari agricoli, depositi di concimi, ecc.. nei limiti del rapporto ammesso per manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Modalità costruttive:

Coperture: per gli edifici residenziali sono ammesse coperture con tetto a falde e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali; sono ammesse coperture piane per la realizzazione di terrazze e per la copertura di locali tecnici e accessori nel limite del 30% della SC totale;

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

Facciate esterne: la finitura delle facciate esterne sarà realizzata o in muratura di mattoni pieni facciavista o con intonaci in malta cementizia colorati in bianco o nelle tonalità del beige; sono esclusi rivestimenti in

piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, ecc.; sono altresì esclusi rivestimenti in materiali sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.) ed in altri materiali non direttamente riferibili alla tradizione costruttiva locale;

Infissi esterni: potranno -essere realizzati in legno o - in altro materiale metallico purchè opportunamente verniciato;

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

Recinzioni e cancelli: le recinzioni ed i cancelli non potranno superare l'altezza max, di ml.2,00; l'eventuale muratura, per le parti prospicienti spazi pubblici, 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 nonchè, per la muratura di base, l'uso di cemento armato facciavista; l'allineamento di dette recinzioni dovrà essere preventivamente concordato con l'UTC.

Art.30 ZONA E2 AGRICOLA DI RISPETTO

E' definita come tale quella zona agricola che per il diretto rapporto con le aree della riserva, gli agglomerati urbani e con le visuali degli stessi rivestono un carattere di particolare importanza.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

Al fine di tutelarne la destinazione agricola, nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione d'adeguata documentazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo.

L'edificazione residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

Sm ha 5,00 (ha 1,00 per i soli imprenditori agricoli a titolo principale);

Distanza dai confini delle zone urbane min ml 100;

H ml 3,50;

Dc ml 5,00;

Df ml 10,00;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93.

Per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quest'ultimo deve avere una consistenza di almeno 10.000 mq.

Salvo che per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è esclusa la possibilità di accorpamento della capacità edificatoria di altri terreni della stessa azienda localizzati o no nella stessa zona omogenea.

Dovranno essere previsti interventi di ingegneria naturalistica (attraversamenti ipogei trasversali all'asse stradale per la fauna minore) per garantire la biopermeabilità delle strade in progetto.

Per le agevolazioni di cui all'art. 11, anche per edifici in altre zone di piano, saranno considerate le azioni per il recupero ai fini energetici degli scarti di manutenzione del verde pubblico e privato e del patrimonio boschivo.

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

Art.31 ZONA E3 ORTI URBANI

In tale zona è vietata la costruzione di qualunque edificio, altra opera muraria, o pavimentazione non permeabile (nel limite del 20% della SF); sono ammesse recinzioni, di altezza max di ml.2,00 (max 0,40 per il basamento), leggere o con basamento in mattoni facciavista o murature intonacate e adeguatamente colorate nei modi descritti per la zona A di CS, opere di sistemazione e di impiantistica strettamente finalizzate alle coltivazioni, piccoli ricoveri per attrezzi del tipo precario, esclusivamente in legno, con il limite massimo di mq.10.

Art.32 ZONE F - STANDARD URBANISTICI

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà essere in ogni caso inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per categorie di servizio, dettata dalla necessità di soddisfare le esigenze della collettività. Tali scelte dovranno avvenire nell'ambito della programmazione annuale e/o pluriennale delle OO.PP. o all'atto dell'approvazione dei progetti specifici relativi.

Art.33 ZONA F1 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport leggero ed al miglioramento del decoro ambientale; la loro dislocazione è tale da consentire la più agevole accessibilità dalle zone residenziali o comunque destinate all'insediamento di nuclei abitativi. 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. e dei relativi edifici di servizio purchè smontabili ed amovibili.

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato; eventuali 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.

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

Art.34 ZONA F2 ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE

Tale zona é destinata alla realizzazione di quelle attrezzature sportive che richiedono una specifica destinazione d'area (campo di calcio, palazzetto dello sport, ecc.).

La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere rispondenti alle caratteristiche imposte dalla vigente legislazione in materia e assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere pubbliche.

Art.35 ZONA F3 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

In tale zona sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture di interesse generale secondo la natura e le funzioni specifiche.

Art.36 ZONA F4 ATTREZZATURE SCOLASTICHE

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

Art.37 ZONA F5 PARCHEGGIO

Tale zona è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici; le stesse saranno altresì attrezzate con alberature ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante.

Art.38 ZONA F6 ATTIVITÀ CIRCENSI

Da circa un cinquantennio una nota famiglia circense ha costruito, in località Scalzino, un ricovero per i turni di riposo dei suoi animali.

Recentemente l'area è stata interessata anche da attività circensi in loco anche con esibizioni di animali che ha portato a consolidare la presenza della stessa famiglia di operatori del settore.

Onde prendere atto delle attività finora esercitate e peraltro compatibili con la zona agricola, si è provveduto ad individuare un'area in cui circoscrivere dette attività.

Nella zona sono consentite tutte le attività proprie delle zone agricole oltre a quelle consentite per le zone F1 di verde attrezzato ed attività di esposizione di animali, anche connesse con le attività della Riserva Regionale.

All'interno dell'area dovranno essere individuati idonei spazi per parcheggi in virtù di almeno il 15% delle superfici totali ed idonei impianti di smaltimento dei liquami che impediscano la contaminazione ambientale.

L'intera zona dovrà avere un'ampia fascia filtro rispetto al territorio circostante destinata alla piantumazione di specie arboree di alto fusto con specie autoctone idonee a contenere rumori e odori.

Art.39 ZONA G1 FASCIA COSTIERA AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE

Le aree comprese in tale zona sono preminentemente destinate al recupero delle caratteristiche ambientali-paesaggistiche o comunque di rilievo visuale ed alla formazione di un più consistente demanio pubblico, anche attraverso il recupero di tutte le aree dismesse dell'Ente Ferrovie, in osservanza delle previsioni progettuali del progetto strategico facente capo alla Provincia di Chieti.

In tale zona si potrà altresì realizzare un miglioramento dell'attività turistica per mezzo di interventi strettamente compatibili con l'obiettivo primario della salvaguardia di una risorsa ambientale ad alta valenza.

Tali interventi saranno destinati soprattutto alla definizione dei nuovi assetti derivanti dallo spostamento della linea ferroviaria nell'intento di migliorare l'accesso alle zone della balneazione, di ricostituire un organico ambiente naturale della costa, e di creare uno stretto rapporto di connessione tra il territorio e la Greenway già progettata.

Nella zona è prevista la realizzazione di un porticciolo turistico e per la pesca locale le cui caratteristiche generali saranno specificate nell'apposito Progetto esecutivo.

Sono vietate le opere ad elevato impatto ambientale e soprattutto quelle in cemento armato e murarie in genere; per la sistemazione delle aree più acclivi si ricorrerà alla costituzione di scarpate da proteggersi con un'adeguata piantumazione o con elementi che permettano la crescita di essenze vegetali.

Sono realizzabili servizi della balneazione e del turismo unicamente con opere precarie, con l'esclusione di manufatti cementizi, anche prefabbricati, e di opere permanenti fuori terra.

Le costruzioni ammesse non potranno avere altezza totale maggiore di m 3,00 (1 piano) e SU maggiore di mq 30; la loro realizzazione è subordinata al rilascio di autorizzazione, previo parere della CEU, di durata trimestrale e rinnovabile una sola volta all'anno, con l'obbligo della rimozione a fine periodo.

Vanno fatti salvi, ove possibile, gli orti esistenti e le coltivazioni di aranci e limoni.

Resta vietata la costruzione di nuovi edifici, opere murarie, pavimentazioni o recinzioni; è fatta salva la possibilità di realizzare pavimentazione leggera e permeabili con elementi modulari da allocare senza necessità di sottofondi cementizi e recinzioni leggere in rete metallica senza l'uso di murature emergenti dalla linea del terreno e mascherate da siepi sempreverdi.

È altresì fatta salva la possibilità, per gli edifici esistenti, di esecuzione di interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia (lett. a,b,c,d,e,f art.30 L.R. 18/83 testo in vigore).

Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola EI.

Art.40 ZONA G2 VERDE DI RISPETTO

Sono definite come tali quelle zone agricole che sono direttamente correlate con la Riserva Regionale costituendo continuità ecologica tra la stessa ed altre aree ad alta valenza, oltre che per il diretto rapporto con gli agglomerati urbani e con le visuali degli stessi, e che quindi rivestono un carattere di particolare importanza.

In tali zone è vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione.

Sono fatte salve le opere infrastrutturali previste dal Piano e le ulteriori opere da prevedersi; per queste ultime occorrerà valutare la opportunità di sottoporle a Valutazione di Incidenza in relazione al SIC.

In ogni caso dovranno essere previsti interventi di ingegneria naturalistica (attraversamenti ipogei trasversali all'asse stradale per la fauna minore) per garantire la biopermeabilità delle strade in progetto.

Per le agevolazioni di cui all'art. 11, anche per edifici in altre zone di piano, saranno considerate le azioni per il recupero ai fini energetici degli scarti di manutenzione del verde pubblico e privato e del patrimonio boschivo.

L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto (di altezza sup. a m 3) è subordinato alla preventiva autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato, trasmessa al Comune almeno sette giorni prima del taglio.

Art.41 ZONA G3 EMERGENZE ARCHITETTONICHE E VERDE DI PERTINENZA

Sono definite come tali quelle zone che costituiscono un tutt'uno con gli edifici di pregio e di testimonianza storica in esse localizzati e perciò rivestono un carattere di particolare importanza.

In tali zone é vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria fuori terra, pavimentazione o recinzione.

È fatta salva la possibilità di realizzare pavimentazione leggera e permeabili con elementi modulari da allocare senza necessità di sottofondi cementizi e recinzioni leggere in rete metallica senza l'uso di murature emergenti dalla linea del terreno e mascherate da siepi sempreverdi.

È altresì fatta salva la possibilità, per gli edifici esistenti, di esecuzione di interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e risanamento igienico (lett. a,b,c,d art.30 L.R. 18/83 testo in vigore)

Art.42 ZONA G4 CAMPEGGIO ATTREZZATO ESISTENTE

Tali zone sono destinate alla realizzazione di aree attrezzate per il campeggio, per servizi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo.

E' ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow.

Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità ed essere facilmente amovibili.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

UT max 10%;

H max m 3,50;

P min 15% della ST;

Df m 10,00;

Dc min m 10,00;

Ds min m 20,00 da s.s. e s.p.; m 7,50 da s.c.;

Ip min 100/ha.

Dette zone saranno realizzate con sistemazione di almeno l'80% del fondo a prato.

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

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato, tranne quelle strettamente necessarie all'appoggio dei manufatti di servizio; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con pavimentazioni allocate senza sottofondo di malta cementizia.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; è altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo mobile assimilabili.

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.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto delle norme nazionali e regionali antinquinamento; se necessario, in mancanza di apposito impianto di depurazione o di possibilità d'immissione nella rete fognante comunale, per mezzo di fosse a tenuta e comunque evitando ogni contaminazione dei corsi d'acqua o delle acque marine.

Nella zona, ove ritenuta coerente con le presenti disposizioni e non in contrasto con altri provvedimenti in atto, il Sindaco potrà autorizzare di anno in anno le attività di campeggio, verificato il rispetto dei regolamenti e delle leggi vigenti.

Art.43 **ZONA G5 AREA ATTEZZATA DI INTERESSE TURISTICO SOVRATERRITORIALE**

Tale zona comprende aree con particolare vocazione all'attività ricettivo-turistica, per il loro stretto rapporto con bacini agricoli rappresentativi del paesaggio e dell'ambiente rurale locale, ed in immediato rapporto con le principali direttrici della mobilità.

Essa è destinata alla realizzazione di Servizi ricettivi organizzati in complessi organici ad alta qualificazione.

È ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow o assimilati.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'approvazione da parte dei CC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonchè alla stipula dell'apposita convenzione.

La redazione dei PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri, oltre che del disposto della LR 70/95:

SF max 0,80 della ST;

ST min 10.000 mq;

UF max 0,20;

H max m 7,50;

Dc min m 10,00;

Df min m 10,00 o in aderenza;

Ds min m 12,00;

RC max 0,15;

P min 80% della SU;

Per queste aree sono contenute nel presente PRG apposite schede-guida le cui indicazioni si intendono vincolanti e prevalenti sulle prescrizioni generali di zona.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti sugli elaborati del PRG quando sia dimostrata, in sede di PEU, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

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

Art.44 ZONA G6 RECUPERO DETRATTORI AMBIENTALI

La definitiva chiusura della discarica per rifiuti speciali in località Fontanelli ha lasciato aperto il problema della riqualificazione ambientale dell'area così come individuata nella tavola.

Nell'area perimetrata, con successivi accordi pubblico-privato a cui si rimanda, si potranno mettere in azione procedure di programma integrato di intervento che, in un sistema perequativo, permettano il completo risanamento dell'area.

La vicinanza del principale portale del territorio comunale (casello A14) indica in strutture ricettive e di servizio al parco regionale le linee guida del risanamento.

Particolare cura dovrà essere posta nel correlare le piantumazioni necessarie con l'area del parco regionale.

Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto G2. Per le siepi dovranno essere preferite essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale.

Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo con valenza di conservazione della biodiversità delle zone umide,

Art.45 ZONA G7 AREA CIMITERIALE

La zona è destinata alla realizzazione delle opere e degli impianti funerari nel rispetto della specifica legislazione vigente.

Art.46 ZONA G8 DI RISPETTO CIMITERIALE

In tale zona, come graficamente definita nelle tavole, ai sensi della legislazione sovraordinata (art.338 T.U. leggi sanitarie, di cui al R.D. 27.07.1934 n.1265 così come modificato dal comma 1 dell'art.28 della legge 166/2002) sono ammessi gli interventi previsti dai commi 5 e 7 del succitato art.338.

Art.47 RISERVA REGIONALE "GROTTA DELLE FARFALLE"

Tutta l'area compresa nel perimetro di cui alla Legge Regionale 5/2007, istitutiva della riserva, e regolamentata solo da apposito Piano di Assetto Naturalistico a cui si rimanda.

Fino all'approvazione di detto PAN si applica l'art.11 della stessa legge 5/07 (Norme transitorie).

Non sono in alcun modo applicabili le norme del presente articolato.

Art.48 ATTIVITÀ COMMERCIALI

Le attività commerciali sono regolamentate dall'apposito Piano Comunale di cui alla Delibera di C.C. n. 14 del 24.05.2000.

Dopo l'entrata in vigore della L.R. 11/2008, con apposita Delibera di Consiglio sono state confermate le zone di insediamento e recepiti i parametri urbanistici ed edilizi di cui ai commi da 37 a 43 della stessa L.R..

Le attività Commerciali, pertanto, devono rispettare i relativi parametri previsti dalla L.R. 11/2008.

In apposita tavola sono riportate le diverse zone di insediamento di cui al Piano del Commercio.

Art.49 EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, con esclusione di quelli ricadenti in zone con apposita disciplina ed in quelle soggette a vincolo paesistico di categoria "A" (a norma del vigente PRP), realizzati nel rispetto delle vigenti leggi o condonati a questa stessa data, in contrasto con le definizioni normative e grafiche di zona del presente PRG, è ammesso, una tantum, l'ampliamento della SU abitabile entro i seguenti limiti, fino ad un max assoluto di 120 mq:

- per gli edifici con SU abitabile minore di 100 mq, 50% max;
- per gli edifici con SU abitabile minore di 200 mq, 40% max;
- per gli edifici con SU abitabile superiore a 200 mq, 30% max.

Tali ampliamenti potranno essere usufruiti per ciascun edificio solo per mezzo di un'unica richiesta di permesso di costruire, anche nel caso di edifici con proprietà frazionata.

E' altresì consentito, previo rilascio di apposito permesso di costruire e con le eccezioni di cui al primo comma, il completamento di strutture edilizie già regolarmente assentite, nei limiti quantitativi del progetto originario; gli edifici così completati non possono usufruire dei suddetti ampliamenti "una tantum".

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.

Art.50 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

Per le attività produttive e di servizio, esistenti alla data di adozione del presente PRG, poste al di fuori delle zone appositamente individuate è consentito, per una sola volta, l'ampliamento dei soli impianti produttivi o di servizio (con esclusione di uffici, residenza e locali commerciali) fino ad una UF max pari al 50% dell'area di proprietà e comunque non oltre i mq 1.000 di SC totale e i mq 1.500 di SU per ciascuna azienda e/o edificio o complesso edilizio.

Per gli interventi valgono altresì tutte le altre limitazioni e le modalità costruttive previste per la zona Artigianale di Completamento D1.

Art.51 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti fino al 50% della superficie attualmente destinata, con l'incremento max del 20% 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.

E' ammessa altresì la costruzione di nuove stazioni di servizio, eventualmente dotate di punto di ristoro.

Ogni trasformazione o nuova realizzazione dovrà essere attuata nel rispetto di tutte le disposizioni vigenti, nazionali e regionali.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni, strettamente connessi all'attività del rifornimento, dell'assistenza, del piccolo commercio e della ristorazione, saranno ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UF max 15%;

H max m 5,00;

Ds min m 10,00;

Df m 10;

Dc min m 5;

L'ampliamento degli impianti a ridosso delle strade di grande traffico comporterà, previa acquisizione del nulla-osta concesso dall'Ente proprietario della strada, 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 alla dimensione consentita dei fronti stradali e ferme restanti le altre disposizioni.