COMUNE di COLLECORVINO

PROVINCIA di PESCARA

PIANO PARTICOLAREGGIATO "STAZIONE"



ALLEGATO **A**

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

ING. VINCENZO CIRONE

ARCH. FRANCESCO CHIAVAROLI

ARCH. GILBERTO DI GIORGIO

ARCH. ANTONIO MERGIOTTI

ARCH. LEONARDO SACRINI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COM.LE

DATA

AGGIORNATO CON LE OSSERVAZIONI RECEPITE DAL C. C. CON DELIBERAZIONE N. 51 del 09/08/1997

INDICE

- IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE..... pag. 1

- Art. 1 - Campo di applicazione ..... pag. 1
- Art. 2 - Trasformazioni disciplinate dal Piano Particolareggiato ..... pag. 2
- Art. 3 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche..... pag. 3
- Art. 4 - Disciplina delle trasformazioni edilizie..... pag. 4
- Art. 5 - Manutenzione ordinaria..... pag. 4
- Art. 6 - Manutenzione straordinaria.....pag. 5
- Art. 7 - Restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio..... pag. 7
- Art. 8 - Ristrutturazione edilizia..... pag. 8
- Art. 9 - Demolizione..... pag. 9
- Art.10 - Edificazione..... pag. 10
- Art.11 - Ampliamento..... pag. 11
- Art.12 - Opere interne..... pag. 12
- Art.13 - Modifiche allo stato dei luoghi..... pag. 12
- Art.14 - Opere infrastrutturali diffuse.....pag. 13

- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DELL'USO..... pag. 13

- Art.15 - Destinazione edilizia delle unità immobiliari..... pag. 13
- Art.16 - Modifiche della destinazione d'uso edilizia..... pag. 14
- Art.17 - Modifiche della destinazione d'uso funzionale..... pag. 15
- Art.18 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato..... pag. 15
- Art.19 - Classificazione delle destinazioni d'uso delle aree ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato..... pag. 16
- Art.20 - Suddivisione in lotti, loro aggregabilità e sagome di massimo ingombro..... pag. 17
- Art.21 - Distanze dalle strade..... pag. 19

- MODALITA' DI ATTUAZIONE..... pag. 19

- Art.22 - Modalità di attuazione delle aree denominate (C2) - Aree di nuclei antichi - e (C3) - Aree urbane di recente edificazione - ..... pag. 19
- Art.23 - Modalità di attuazione delle aree (C4) - Aree residenziali private di nuovo impianto - ..... pag. 20

- Art.24 - Modalità di attuazione delle aree (C5) - Aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto - pag.21

- DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.....pag.23

- Art.25 - Aree per sedi viarie carrabili e pedonali (S).....pag.23
- Art.26 - Aree per parcheggi pubblici (P) pag.24
- Art.27 - Aree per servizi tecnologici di zona (ST) pag.24
- Art.28 - Aree per verde pubblico attrezzato (V) pag.25
- Art.29 - Aree a verde privato (VP) pag.27
- Art.30 - Aree per spazi pubblici destinate ad attività collettive - (AC1) - Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione pag.28
- Art.31 - Aree per spazi pubblici destinate ad attività collettive - (AC 2) - Aree destinate ad attrezzature per attività religiose pag.30
- Art.32 - Aree di nuclei antichi (C2) pag.33
- Art.33 - Aree urbane di recente edificazione (C3) pag.34
- Art.34 - Aree residenziali private di nuovo impianto (C4)..... pag.37
- Art.35 - Aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto (C5) pag.38
- Art.36 - Aree per le attività non residenziali - attività produttive - (C6) pag.39

IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE

Art.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.

1.1 - Ai sensi dell'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Collecorvino, approvato e vigente, della L.R. n.°18/83, cosi' come modificata ed integrata dalla L.R. n.°70/95 e della Legge n.°1150/42, la disciplina urbanistica ed edilizia dell'area sita alle Contrada Casebruciate e Barberi, (denominata "Stazione"), sottoposta dal P.R.G. vigente a intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), è soggetta alle presenti norme tecniche, per la durata di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo del provvedimento di approvazione del Piano Particolareggiato.

1.2 - Le presenti norme fanno riferimento al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, alle definizioni e prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) vigente. Per quanto non specificato nelle presenti norme, in quelle del P.R.G. ed in quelle del R.E.C., si applicano le disposizioni legislative Regionali e Statali di settore.

1.3 - Il presente Piano Particolareggiato disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio in esso ricompreso nonché gli interventi edilizi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali naturali, nonché di quelli produttivi, secondo quanto disposto dalla normativa Regionale e Statale vigente.

1.4 - Con le finalità suddette, il Piano Particolareggiato, disciplina le trasformazioni degli immobili in esso ricompresi, che intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a:

- 1.4 (a) - Concessione edilizia di cui alla L.28.01.1977, n.°10;
- 1.4 (b) - Autorizzazione edilizia di cui alla L. 25.04.1982, n.°94;
-1.4 (c) - Dichiarazione di cui all'art.26 della Legge 28.02.1985, n.°47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.2- TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

2.1 - Ai sensi del precedente articolo sono soggette alla disciplina del Piano Particolareggiato le seguenti trasformazioni:

- 2.1 (a) Trasformazioni urbanistiche.
- Urbanizzazioni;
- Lottizzazioni ;
- Ristrutturazioni urbanistiche.
- 2.1 (b) Trasformazioni edilizie.
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione;
- Edificazione;
- Ampliamento;
- Opere interne;
- Modifiche allo stato dei luoghi;
- Opere infrastrutturali diffuse.
- 2.1 (c) Trasformazioni dell'uso.
- Modifiche della destinazione d'uso edilizia;
- Modifiche della destinazione d'uso funzionale.

Art.3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE.

3.1 - Urbanizzazione.

L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni umane e ad integrarle al sistema urbano.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondarie sono quelle definite ai sensi dell'art.3 della L.R. 24.01.1980, n.°8.

L'urbanizzazione è ammessa sulla parte del territorio comunale che il Piano Particolareggiato delimita, ed esclusivamente in attuazione dello stesso.

Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni dei privati, in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle sistemazioni disposte dal Piano Particolareggiato, saranno stabilite sugli schemi di convenzione regolanti i rapporti tra soggetti attuatori e Amministrazione comunale, che sono parte integrante degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato.

3.2- Lottizzazione.

La lottizzazione consiste nel frazionamento dei terreni per la realizzazione dei lotti all'interno del Piano Particolareggiato.

La lottizzazione dei terreni potrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e delle tavole grafiche costituenti il Piano Particolareggiato, nonché all'interno degli ambiti edificatori.

3.3 - Ristrutturazione urbanistica.

Ferme restando le disposizioni contenute nella L.R.18/83 e successive modifiche ed integrazioni e nella Legge 5.8.1978, n.°457, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, previsti per il Piano Particolareggiato., sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che può' comprendere anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale esistente.

Art.4 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE.

4.1 - Per ogni unità immobiliare ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato, sono definite le trasformazioni edilizie per essa ammessa; in difetto di indicazioni specifiche, si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie previste dalle presenti norme e dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

4.2 - Le trasformazioni edilizie si distinguono in conservative e non conservative.

Sono trasformazioni conservative le seguenti:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio.

Sono trasformazioni edilizie non conservative le seguenti:

- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione;
- Edificazione;
- Ampliamento;
- Opere interne;
- Modifiche allo stato dei luoghi;
- Opere infrastrutturali diffuse.

Art.5 - MANUTENZIONE ORDINARIA.

Ai sensi dell'art. 30 della L.R.18/83, dell'art.31 della Legge 5.8.1978, n.°457 e ferme restando le disposizioni e le competenze delle L. 1.6.1939, n.°1089 e L.29.6.1939, n.°1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo esemplificativo:

- riparazione e/o rifacimento di pavimentazioni, intonaci, tinteggiature all'interno degli edifici;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- riparazione e sostituzione di apparecchiature sanitarie;
- riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento, nonché riparazione e rifacimento di canne fumarie, di condotti di fognature verticali, compreso l'esecuzione di opere murarie connesse;
- riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne, di cortili e cavedi, allorquando siano mantenute e rispettate le stesse loro caratteristiche preesistenti;
- riparazione delle recinzioni;
- riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici;
- riparazione degli infissi esterni, delle grondaie, pluviali e simili;
- riparazioni alle strutture di balconi, ivi comprese quelle formanti i parapetti;
- distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici;
- riparazioni di cornicioni di gronde;
- ritinteggiatura e/o rifacimento del paramento esterno delle facciate;
- sostituzione di serramenti esterni;
- sostituzione di canali di gronda, tubi pluviali e simili;
- modifiche alle dimensioni ed alle ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non tutelati dalla L.1.6.1939, n.°1089;
- interventi che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici in genere.

Art.6- MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Ai sensi dell'art.30 della L.R. 18/83, e dell'art.31 della L.5.8.1978, n.°457 e ferme restando le disposizioni e le competenze di cui alla Leggi 1.6.1939, n.°1089 e 29.6.1939, n.°1497, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizio igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino

i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non creino aumento delle superfici residenziali.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria per opere interne a titolo e semplificativo:

- aperture e chiusura di porte;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- spostamento di collegamenti verticali esistenti all'interno dell'unità immobiliare;
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura, ivi compresi gli elementi strutturali, fermo restando la quota e le pendenza della copertura esistente;
- demolizioni per sostituzione di solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e/o acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria per opere esterne:

- Rifacimento di finiture esterne e tinteggiatura integrale del fabbricato;
- Rifacimento totale degli intonaci esterni;
- Rifacimento e/o sostituzione integrale delle coperture, senza variazione alle linee di gronda;
- consolidamento e rifacimento parziale delle murature;
- realizzazione di muri di sostegno e di contenimento all'interno delle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi, delle tipologie e dalla forma;
- costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- aperture e chiusura di porte e finestre esterne;
- installazione e sostituzione di vetrine, con cambio dei tipi, e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne degli edifici;

- realizzazioni di manufatti esterni per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici ecc;
- costruzione di opere per l'allacciamento alle reti idriche e fognanti.

Art.7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON ADEGUAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO.

Ai sensi dell'art.30 della L.R.18/83 e dell'art..31 della L.5.8.1978, n.°457 e ferme restando le competenze di cui alla L.1.6.1939, n.°1089 e L.29.6.1934, n.°1497, si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio , quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibile. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accèssorie, comunque senza aumento della volumetria complessiva del fabbricato. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e rinnovamento conservativo con adeguamento igienico-funzionale, i seguenti interventi:

- ampliamento o diminuzione delle dimensioni delle unità immobiliari nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari contigue, in ogni caso senza aumento di superficie utile o volumetria, cosi come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale;
- accorpamento totale di unità immobiliari;
- realizzazione di scale interne senza aumento di superficie utile e/o della volumetria complessiva dell'immobile.

Il restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato, ad eccezione dei fabbricati soggetti a demolizione senza ricostruzione, cosi' come individuati sulle tavole costituenti il Piano Particolareggiato.

Se la trasformazione consiste nel recupero abitativo, senza nessun tipo di aumento di superficie per l'unità immobiliare, è soggetta a norma dell'art.7 della L.25.3.1982, n.°94 ad autorizzazione edilizia, in tutti gli altri casi è soggetta a concessione edilizia.

Art.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Ai sensi dell'art.30 della L.R.18/83, e dell'art.31 della L.5.8.1978, n.°457 e ferme restando le disposizioni e le competenze di cui alla L.1.6.1939, n.°1089 e L.29.6.1939, n.°1497, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza incremento della volumetria complessiva del fabbricato.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia non può' portare ad una sagoma fondamentale dell'edificio, eccedente quella preesistente; può' prevedere variazioni all'andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, previa verifica e rispetto degli altri limiti e parametri prescritti dalle presenti norme.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni, ad esempio la scala;
- la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai, senza comunque aumento della volumetria complessiva preesistente;

- la trasformazione della superficie accessoria non residenziale, in superficie utile, sempre nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici previsti dal presente Piano Particolareggiato.

In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono ricompresi nelle opere di ristrutturazione edilizia tutti gli interventi comportanti una sagoma rientrante in quella dell'edificio preesistente, ad esempio la mancata ricostruzione di un piano dell'edifico, la creazione di una corte all'interno della sagoma, prima non esistente, l'arretramento rispetto ai fili del fabbricato preesistente; al contrario esorbitano dalla ristrutturazione edilizia gli interventi che portino ad una sagoma fondamentale (ossia la figura definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani della copertura e con il piano di campagna) eccedente rispetto alla sagoma preesistente. Tale eccedenza della sagoma si configura, ad esempio, nei casi di copertura di un cortile o in ogni altro caso di realizzazione di corpi aggiuntivi ascrivibili a nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione si definisce "ristrutturazione globale" quella interessante un intero edificio, "ristrutturazione parziale" ogni altro caso.

Art.9 - DEMOLIZIONE.

La demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto, la cui realizzazione sia soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia dalle presenti norme. La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia ed è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato. La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia specifica, ai sensi dell'art.7 della L.25.3.1982, n.°94, nei casi in cui non sia implicitamente assentita dalla concessione edilizia o

dall'autorizzazione edilizia relativa alla eventuale ristrutturazione, ampliamento o ricostruzione del fabbricato esistente.

Art.10 - EDIFICAZIONE.

Si definisce edificazione la realizzazione di costruzioni, ovvero manufatti che, seppur semplicemente aderenti al suolo, modificano lo stato dei luoghi e difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinate al soddisfacimento di esigenze perduranti nel tempo.

Sono da ricomprendere nella categoria edificazione di nuove costruzioni:

- gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici preesistenti, (solo nel caso di eccedenza dalla sagoma preesistente);
- gli interventi di costruzione che eccedono i parametri di demolizione e ricostruzione di cui alla definizione di ristrutturazione edilizia;

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti al rilascio di concessione edilizia, onerosa nei casi previsti dalla normativa vigente.

Sono altresì' da considerarsi di nuova costruzione le opere costituenti pertinenze e impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in relazione all'applicazione dell'art.7 della L.94/82.

Si considerano pertinenze: le cantine, le autorimesse, i porticati, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline ecc. Si considerano impianti tecnologici: le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine del gas, quelle dell'acqua, i volumi tecnologici e gli impianti per l'utilizzazione delle energie alternative. Gli interventi relativi a pertinenze ed impianti tecnologici eseguiti al servizio dell'edificio principale, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia esclusivamente nei casi in cui gli stessi sono dichiarati non onerosi dalla legislazione Statale e Regionale vigente, ad esclusione degli interventi in zone e in edifici vincolati ai sensi della L.1089/1934 e 1470/1934, che rimangono in ogni caso sottoposti a concessione edilizia.

Art.11 - AMPLIAMENTO.

Costituiscono ampliamento le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e di volume aggiuntivo, questi ultimi cosi' come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali o verticali al fabbricato esistente.

L'ampliamento quale caso particolare di edificazione e soggetto a concessione edilizia.

Costituisce un caso particolare l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico; tale genere di ampliamento è consentito purché non vi sia aumento di superficie utile e/o di volume, cosi' come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, del fabbricato esistente ed è consentito su tutte le costruzioni ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato e non sottoposte dallo stesso a demolizione senza possibilità di ricostruzione. Nel caso di fabbricati adibiti ad abitazione l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico, deve osservare le seguenti condizioni:

- l'intervento deve consistere nell'addizione all'abitazione di vani o pertinenze che non comportano aumento della superficie utile o della volumetria ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive appropriate a consentire lo scorporo di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente, possono comportare un incremento del numero di abitazioni, rispetto a quelle già assentite.

Gli ampliamenti senza aumento di carico urbanistico, consistenti nella realizzazione di locali da adibire ad autorimesse, potranno essere assentiti esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti di locali appositi e nel limite massimo complessivo di una autorimessa delle dimensioni massime di 1 mq. per ogni 10 mc. di abitazione.

Gli interventi di ampliamento sono soggetti a concessione edilizia, onerosa nei casi previsti dalle leggi.

Ove l'ampliamento si accompagni ad adeguamento funzionale, opere interne, manutenzioni straordinarie sistematiche, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.

Art. 12 - OPERE INTERNE.

Sono definite come opere interne non soggette a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art.26 della L.28.2.1985, n.°47, e successive modificazioni ed integrazioni, quelle interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il Regolamento Edilizio Comunale, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non creino pregiudizio alla statica dell'edificio.

L'esecuzione di opere interne è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato , ad eccezione degli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1934 e 1497/4934 che restano assoggettati a concessione edilizia.

Art.13 - MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali esposizione di merci a cielo libero, e comunque l'accumulo o l'assestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie inedificata;

- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria, e che sono state poste a dimora in esecuzione di prescrizioni del presente Piano Particolareggiato;
- le opere di demolizione, reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- alberi e piante posti a dimora in esecuzione di concessione o autorizzazione edilizia devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie.

Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Art.14 - OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE.

Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione nonché di reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione previste nel presente piano o le stesse siano attuate da operatori privati, in esecuzione delle previsioni di Piano Particolareggiato.

Le costruzioni e le modificazioni di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie, quando siano eseguite da operatori privati, sono soggette a concessione gratuita, ai sensi della Legge 28.01.1977, n.°10, art.9, comma 1, lett.F.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DELL'USO

Art.15 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

15.1- Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito delle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi delle Legge 11.8.1939, n.°1249 e successive modificazioni e del DPR 1.12.1949, n.°1442.

15.2 - La destinazione d'uso edilizia in atto dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla Licenza o Concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è quella risultante dalla classificazione catastale; in mancanza di classificazione catastale può' essere assunta quella risultante da altri documenti probanti, in ultima istanza la destinazione d'uso dei locali può' essere dichiarata dal proprietario con Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà resa nelle forme di legge.

15.3- L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante concessione o autorizzazione edilizia.

15.4- Tutte le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato e ricadenti all'interno della perimetrazione dello stesso, possono mantenere le destinazioni d'uso in atto, anche se in contrasto con le presenti norme.

Art.16 - MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA.

La modifica della destinazione d'uso edilizia di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, dovrà essere conforme alla disciplina urbanistica vigente; è inoltre subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte dalle presenti norme.

Ferme restando le disposizioni legislative Statali e Regionali, si definiscono interventi di modifica della destinazione d'uso edilizia quelle ottenute mediante opere edilizie ossia mediante interventi sull'immobile che, per mezzo delle stesse, diviene morfologicamente diverso da quello che era in precedenza, e che per tali interventi non potrà riprendere la destinazione primitiva senza ulteriori interventi edilizi.

La nuova destinazione d'uso dell'immobile dovrà essere conforme alle previsioni e prescrizioni di zona per l'ambito di Piano Particolareggiato in cui esso ricade, cosi' come previsto e normato dalle presenti norme tecniche d'attuazione.

Gli interventi di modifica di destinazione d'uso edilizia sono sottoposti a rilascio di concessione edilizia ai sensi della L.10/77; l'onerosità di tale titolo sussisterà solo nel caso in cui il contributo concessorio previsto per il nuovo uso sarà maggiore di quello previsto per il precedente.

Art.17-MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE.

Ferme restanti le disposizioni legislative Statali e Regionali, si definisce modifica di destinazione d'uso funzionale la trasformazione contingente e funzionale dell'immobile riferita all'attività umana che ivi vi si svolge, eventualmente diversa da quella originale, che venga effettuata senza alterazione morfologica dell'immobile, ossia senza la realizzazione di alcuna opera edilizia.

La nuova destinazione d'uso funzionale dell'immobile dovrà essere conforme alle previsioni e prescrizioni di zona per l'ambito di Pino Particolareggiato in cui esso ricade, così come previsto e normato dalle presente norme tecniche d'attuazione.

Gli interventi di modifica di destinazione d'uso funzionale sono sottoposti a rilascio di autorizzazione edilizia nel caso in cui la nuova destinazione prevista non determini eventuali aumenti degli oneri di cui alla L.10/77 rispetto alla destinazione precedente, mentre sono sottoposti a concessione edilizia qualora il contributo concessorio previsto per il nuovo uso sia maggiore di quello previsto per il precedente.

Art.18-ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Gli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

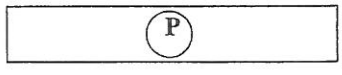
- TAV. N.° 1 - INQUADRAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE;
- TAV. N.° 2 - DELIMITAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO;
- TAV. N.° 3 - STATO DI FATTO;
- TAV. N.° 4 - ZONIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO;
- TAV. N.° 5 - SCHEMA PLANIVOLUMETRICO;

- TAV. N.° 6 - AMBITI DI INTERVENTO UNITARIO;
- TAV. N.° 7 - EDILIZIA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA - AREE DI NUOVO IMPIANTO (C5);
- TAV. N.° 8 - EDILIZIA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA - SHEMI TIPOLOGOCI - ;
- TAV. N.° 9 - RETE VIARIA CARRABILE E PEDONALE, SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO;
- TAV. N.°10 - RETE VIARIA - PROFILI LONGITUDINALI E SEZIONI TIPO;
- TAV.N.°11/A - SCHEMA RETE FOGNARIA;
- TAV. N.°11/B - SCHEMA RETE IDRICA;
- TAV. N.°11/C - SCHEMA RETE GAS-METANO;
- TAV. N.°12/A - SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA;
- TAV. N.°12/B - SCHEMA RETE TELEFONICA;
- TAV. N.°12/C - SCHEMA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
- TAV. N.°13 - PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO;
- TAV. N.°14 - ADEGUAMENTI PERIMETRALI;
- ALLEGATO (A) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- ALLEGATO (B) - SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO - "1";
- ALLEGATO (C) - SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO - "2";
- ALLEGATO (D) - SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO - "3";
- ALLEGATO (E) - ELENCO DELLE DITTE DA ESPROPRIARE;
- ALLEGATO (F) - PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE;
- ALLEGATO (G) - SHEDE D'AMBITO;
- ALLEGATO (H) - RELAZIONE TECNICA.

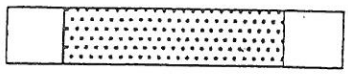
Art.19 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE RICOMPRESE ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

(S) = Aree per sedi viarie carrabili e pedonali;

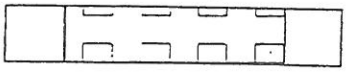
(P) = Aree per parcheggi pubblici;



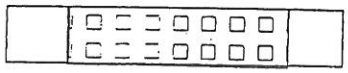
(ST) = Aree per servizi tecnologici di zona;



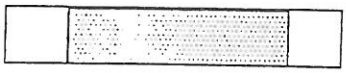
(AC1) = Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione;



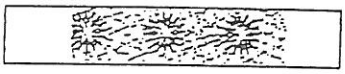
(AC2) = Aree destinate ad attrezzature per attività religiose;



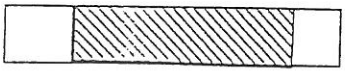
(V) = Aree per verde pubblico attrezzato;



(VP) = Aree a verde privato;



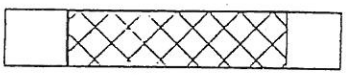
(C2) = Aree di nuclei antichi;



(C3) = Aree urbane recenti;



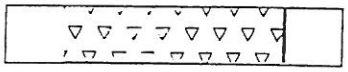
(C4) = Aree residenziali private di nuovo impianto;



(C5) = Aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto;



(C6) = Aree per le attività non residenziali - Attività produttive -.



Art.20 - SUDDIVISIONE IN LOTTI, LORO AGGREGABILITA' E SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO.

20.1- Si definisce come lotto d'intervento la porzione di terreno che va asservita urbanisticamente alla costruzione o alle costruzioni da realizzare su di essa secondo le indicazioni delle presenti norme. Le zone di nuovo impianto per l'edilizia privata e quella di nuovo impianto per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata, sono suddivise in lotti minimi di intervento, riportati sull'elaborato grafico Tav. n.° 6.

20.2 - I lotti minimi, cosi' come definiti sulla Tav. n.°6 del presente Piano Particolareggiato, in sede di convenzionamento possono essere modificati nelle dimensioni e nel numero, a seconda delle esigenze dei proprietari, fermo restando, comunque la volumetria complessiva e/o la superficie utile assegnata ad ogni singolo ambito così come riportato sulle schede d'ambito. Rimangono altresì invariabili le distanze dalle strade o spazi pubblici cosi' come previsto sulle schede d'ambito. I lotti minimi aventi la stessa destinazione di zona, possono essere tra di loro aggregati per formare lotti di intervento più' grandi.

20.3 - Dopo l'approvazione del convenzionamento i lotti minimi di intervento non possono essere frazionati.

20.4 - E' ammessa la possibilità di frazionamento dei lotti di intervento multipli dei lotti minimi e solo per la ridefinizione dei lotti minimi o dei lotti multipli intermedi.

20.5 - Si definisce sagoma di massimo ingombro quella superficie che individua la porzione di lotto edificabile all'interno della quale deve ricadere la superficie coperta, cosi' come definita nel Regolamento Edilizio Comunale, della costruzione oggetto dell'intervento.

20.6 - La sagoma di massimo ingombro è data, per tutti i lotti d'intervento, dall'intersezione di linee parallele ai confini del lotto, siano esse di proprietà o di

delimitazione dalle strade di piano, e poste dai confini stessi alle distanze minime di rispetto da quest'ultime, previste dalle presenti norme per ogni singola zona.

20.7 - La sagoma di massimo ingombro per il lotto di intervento può' essere determinata anche richiamando il principio di deroga dalle distanze minime dai confini di proprietà previsto dall'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, che resta sempre valido con le modalità in esso prescritte.

Art.21 - DISTANZE DALLE STRADE .

Le distanze delle nuove costruzioni, salvo diversa disposizione della norma di zona, dalle strade pubbliche sono:

a) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore o pari a ml. 7,00;

b) ml. 7,50 per strade di larghezza superiore a ml. 7,00 ed inferiore o pari a ml. 15,00;

c) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Art.22 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE AREE DENOMINATE (C2) - AREE DI NUCLEI ANTICHI - E (C3) - AREE URBANE DI RECENTE EDIFICAZIONE - .

Nel rispetto dell'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, nelle zone parzialmente edificate , denominate dal Piano Particolareggiato (C2) e (C3) lo stesso si attua mediante intervento diretto, tramite concessione o autorizzazione edilizia e previo pagamento degli oneri concessori e/o convenzionamento di cui all'art. 7 e 8 della L.10/77 e comunque in conformità a quanto previsto sulle tavole grafiche costituenti il Piano Particolareggiato.

Art.23 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE AREE (C4) - AREE RESIDENZIALI PRIVATE DI NUOVO IMPIANTO - .

Al fine di garantire un'equa ripartizione tra i proprietari, il rilascio delle concessioni edilizie negli ambiti di intervento unitario cosi' come definiti sulla Tav. n.°6, è subordinato alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari dei terreni ricompresi all'interno dei singoli ambiti, al fine di regolarizzare i rapporti fra gli stessi e l'Amministrazione comunale.

Entro il termine di mesi 36 (trentasei) dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento deliberativo di approvazione del presente Piano Particolareggiato, i proprietari delle aree perimetrate e ricompresi all'interno degli ambiti cosi' come individuati sulla Tav. n.°6 , possono sottoscrivere con l'Amministrazione comunale atto di convenzione secondo lo schema di cui all'allegato n.°2 del Piano Particolareggiato, di impegno alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie , a scomputo delle quote degli oneri concessori relative all'urbanizzazione primaria.

E' facoltà dei proprietari medesimi sottoscrivere convenzione secondo lo schema di cui all' allegato n.° 2, di impegno alla realizzazione delle opere infrastrutturali con successiva cessione delle stesse e delle aree necessarie, a scomputo delle quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In ogni caso, come contenuto negli schemi tipo, i proprietari dovranno precisare, in sede di convenzione il numero dei fabbricati, delle unità immobiliari e delle sistemazioni esterne che saranno realizzate nell'ambito, nonché il volume e l'ubicazione di ogni singolo fabbricato, con l'indicazione delle relative proprietà; successivamente alla stipula della convenzione suddetta ed alla cessione delle aree, i legittimi proprietari, o aventi causa, dei lotti, previsti nell'ambito, possono singolarmente ed autonomamente presentare richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui non si raggiunga l'accordo tra i proprietari, la parte rappresentante la maggioranza assoluta catastale dell'ambito, cosi' come definiti sulla Tav. n.°6, si

potranno attivare le procedure di cui all'art.26 della L.U.R. n.°18 del 18.04.1983, e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui la proprietà non disponibile all'accordo sia specificatamente ricompresa in aree destinate a cessione ed abbia consistenza catastale non superiore al 30% delle aree da cedere (per singolo ambito) è data facoltà agli altri proprietari di sottoscrivere l'impegno a versare il corrispettivo monetario dell'area di cui sopra all'Amministrazione comunale, che provvederà direttamente all'esproprio dell'area stessa, con successiva assegnazione ai richiedenti.

Decorso infruttuosamente il termine di mesi 36, l'Amministrazione comunale ha facoltà di provvedere in base alle priorità stabilite con apposito proprio programma d'intervento all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in cui l'ambito unitario d'intervento sia già dotato di accesso carrabile da strade o spazi pubblici e di opere di urbanizzazione primaria, conformemente alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato, i proprietari o i loro aventi causa potranno richiedere ed ottenere direttamente il rilascio della concessione edilizia con un convenzionamento che sia limitato esclusivamente alle modalità di cessione gratuita delle aree pubbliche ricomprese nell'ambito e al rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti per l'ambito dal presente Piano Particolareggiato e dietro pagamento degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77.

Art.24 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE AREE (C5) -AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA DI NUOVO IMPIANTO-.

24.1 - L' attuazione della zone per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto (C5) avviene mediante acquisizione generalizzata, da parte dell'Amministrazione comunale, delle aree in esse ricomprese e successiva assegnazione agli aventi titolo.

Gli ambiti, per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto, cosi' come delimitati sulla Tav. n.°6 del Piano Particolareggiato, sono destinati a soddisfare le richieste per l'edilizia economica e popolare.

24.2 - Sono interventi di edilizia convenzionata quelli disciplinati da una convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il concessionario, mediante la quale quest'ultimo si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione e a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune per un periodo di tempo determinato (art.7 della L.10/77).
Il concessionario può' essere un'impresa, una cooperativa o un privato.

24.3 - Sono interventi di edilizia sovvenzionata quelli promossi e attuati da Enti pubblici (Istituti autonomi per le case popolari, cooperativa a proprietà indivisa, ecc.) e disciplinati da una convenzione regolante i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'Ente attuatore.

24.4 - Le aree verranno assegnate in diritto di superficie per il 60% e in diritto di proprietà per il 40%, secondo la ripartizione prevista sull'elaborato grafico Tav. n.° 7 .
L'Amministrazione comunale entro 90 giorni dall'approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato fisserà con apposito regolamento, da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, i criteri per l'assegnazione ai richiedenti e la formazione delle graduatorie di priorità di cui alle Leggi 167 del 1962 e 865 del 1971.

24.5 - Gli interventi nelle aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto (C5), siano essi in diritto di superficie o in diritto di proprietà, dovranno essere proposti nel rispetto delle condizioni poste dalle convenzioni tipo di cui all'allegato n.°4 del presente Piano Particolareggiato e delle schede d'ambito.

DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Art.25 - AREE PER SEDI VIARIE CARRABILI E PEDONALI - (S).

25.1 - Le aree per le sedi viarie sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.°7, con la relativa campitura di cui al precedente art. 19.

Le sedi viarie ricadenti all'interno degli ambiti, cosi' come definiti sulla tavola n.°6, dovranno essere cedute e/o realizzate dai proprietari proponenti l'intervento, con le modalità contenute sulle convenzioni. Quelle non ricadenti all'interno degli ambiti saranno realizzate dall'Amministrazione comunale che all'uopo attiverà le procedure espropriative per l'acquisizione delle aree necessarie.

25.2 - Le aree per sedi viarie comprendono le strade di uso pubblico da destinare al traffico veicolare ed a quello pedonale, nonché i marciapiedi di uso pubblico, cosi' come individuate sulle tavole grafiche costituenti il Piano Particolareggiato.

25.3 - L'andamento planialtimetrico, le dimensioni, nonché le caratteristiche delle strade e dei marciapiedi sono quelle indicate sulla tavola grafica n.°9.

25.4 - Gli ingressi ai singoli lotti dalle sedi viarie pubbliche, così come riportati sulle tavole costituenti il P.P., sono modificabili nella loro posizione, nelle dimensioni e nel numero, in funzione dell'aggregabilità dei lotti e delle esigenze funzionali dei fabbricati. La posizione, le dimensioni ed il numero degli ingressi previsti, dovranno essere riportati sugli elaborati grafici di progetto allegati alla richieste delle singole concessioni edilizie, nonché sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di convenzionamento.

25.5 - Sulle tavole di progetto, allegate alla richiesta di concessione edilizia, dovranno obbligatoriamente essere riportate la recinzione, la posizione ed il numero degli ingressi ai lotti, le quantità di parcheggio esterni e quelli privati interni al lotto e la quota del piano terra finito delle costruzioni, rispetto a quella della sede stradale.

ART.26 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI-(P)-.

26.1 - Le aree per parcheggi pubblici sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.°9 con la relativa campitura di cui all'art.19 .

26.2 - Le quantità minime di parcheggio pubblico previste, in corrispondenza di ogni singolo lotto, cosi' come riportate sulle tavole grafiche costituenti il Piano Particolareggiato, sono inderogabili.

26.3 - La posizione dei parcheggi pubblici è modificabile in funzione dell'aggregabilità dei lotti e/o delle esigenze funzionali delle costruzioni, cosi' come previste sulla proposta d'ambito e relativa convenzione, fermo restando la quantità minima di superficie prevista sulle tavole grafiche.

26.4 - Le dimensioni minime di ogni singolo posto macchina sono di ml.2.50 x ml.5.00.

ART.27 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI ZONA - (ST) - .

27.1 - Le aree per servizi tecnologici sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav.n.°4, con la relativa campitura di cui all'art.19.

27.2 - Le aree destinate a servizi tecnologici di zona sono riservate ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico, quali, a titolo esemplificativo, centrali per le reti telefoniche, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine per il gas-metano, antenne e ripetitori per impianti radio-televisivi, impianti di

depurazione, nonché ogni altro servizio tecnologico necessario al perfetto funzionamento delle reti tecnologiche presenti nell'area sottoposta a Piano Particolareggiato ed a quelle ad essa limitrofe.

27.3 - L'Amministrazione Comunale procederà al frazionamento ed all'esproprio delle aree per servizi tecnologici, ed assegnerà i lotti in base alle richieste ed alle esigenze tecniche degli Enti richiedenti e preposti alla realizzazione ed alla gestione dei servizi.

27.4 - La realizzazione dei servizi tecnologici di zona è subordinata al rilascio dell'autorizzazione edilizia da parte dell'Amministrazione comunale, dopo che la stessa avrà proceduto all'acquisizione dell'area e ad all'assegnazione della stessa all'Ente richiedente.

27.5 - Il rilascio dell'Autorizzazione edilizia agli Enti richiedenti è subordinata al rispetto delle seguenti disposizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà ml. 3,00;

-altezza massima in relazione alle necessità tecniche dell'impianto tecnologico da realizzare.

- distanza dalle strade ml. 3,00.

ART.28 AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - (V) - .

28.1 - Le aree per verde pubblico attrezzato sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav.n.°4, con la relativa campitura di cui all'art.19 .

28.2 - Le zone a verde pubblico attrezzato sono destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi per il gioco ed impianti sportivi.

28.3 - Nelle zone a verde pubblico attrezzato è ammessa la realizzazione di costruzioni necessarie all'attivazione ed al funzionamento degli impianti sportivi; per gli impianti

sportivi a raso sono ammessi solo costruzioni adibite a servizi igienici, depositi per le attrezzature necessarie alla manutenzione degli impianti, spogliatoi con eventuale pronto soccorso, e altre costruzioni assimilabili alle precedenti per analogia.

28.4 - Tutti gli interventi nelle zone a verde pubblico attrezzato, devono prevedere una quota pari al 25% dell'area interessata, da destinare a parcheggio privato.

28.5 - In tali zone è ammessa altresì', previa autorizzazione temporanea comunale, la installazione di chioschi per la ristorazione ed edicole a carattere precario, nel limite massimo di mq. 25 per ogni manufatto.

28.6 - I parametri urbanistici per la realizzazione dei servizi relativamente agli impianti a raso sono i seguenti:

- Distanza minima dai confini di proprietà ml.5.00;
- Distanza minima dalle strade come da art.21 delle presenti norme;
- Altezza massima delle costruzioni ml.4,50;
- Utilizzazione fondiaria 0,05 mq./mq.

Per gli impianti sportivi non a raso valgono i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza minima dai confini ml.5.00;
- Distanza minima dalle strade come da art.21 delle presenti norme;
- Utilizzazione fondiaria 0,50 mq/1mq.

28.7 - L'attuazione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato può' avvenire sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata. Qualora l'attuazione delle aree a verde pubblico attrezzato sia di iniziativa pubblica, essa avviene in conformità delle disposizioni legislative relative alla realizzazione di opere pubbliche. Qualora l'attuazione avvenga per iniziativa privata i proprietari promotori devono

sottoscrivere un "atto di intesa" con l'Amministrazione comunale, da formalizzarsi nelle forme di Legge, avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, prima di procedere alla redazione del progetto esecutivo, contenente tra l'altro la convenzione per regolare i rapporti tra l'Amministrazione e i privati in merito alle aree oggetto di cessione al Comune ed agli impegni che i medesimi proprietari assumono nei confronti dell'Ente. La convenzione può' prevedere che la cessione gratuita delle aree e delle attrezzature sia sostituita da forme adeguate di servitù' e di uso pubblico degli impianti, accompagnata dall'impegno alla cura ed alla manutenzione dei luoghi da parte dei promotori.

ART.29 - AREE A VERDE PRIVATO -(VP)-.

29.1 - Le aree a verde privato costituiscono parte del lotto di pertinenza delle nuove costruzioni e dovranno essere sistemate a giardino, orti, prati e similari.

29.2 - La quantità minima di verde privato dovrà essere almeno pari al 20% della superficie complessiva del lotto inerente le nuove costruzioni; il posizionamento e le caratteristiche del verde privato per i singoli lotti sono definite nelle specifiche schede costituenti il Piano Particolareggiato.

Sono ammesse variazioni al posizionamento del verde privato nei singoli lotti a condizione che venga riportato sulla lottizzazione di convenzionamento e fermo restando la quantità minima stabilita.

29.3 - Il progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia dovrà indicare le sistemazioni previste per gli spazi di pertinenza scoperti degli edifici, con il posizionamento dell'area a verde privato. Dell'area prevista sul progetto a verde privato almeno il 50% dovrà essere scoperta al fine di favorire il rimpinguamento delle falde acquifere sotterranee.

29.4 - Sull'area a verde privato dovranno essere impiantati nuovi alberi di alto fusto, di essenza tipica del luogo, nella misura minima di un albero ogni 250 mq. di superficie edificabile, con l'obbligo del posizionamento di almeno n.°3 alberi sul fronte principale del lotto prospiciente strade o spazi pubblici.

29.5 - Le richieste di concessione edilizia devono essere accompagnate da una relazione del tecnico progettista illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

29.6 - L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

29.7 - Nelle aree a verde privato è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti precari quali, a titolo esemplificativo, gazebo, barbecue ecc. purché di pertinenza dell'edificio principale. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi mediante autorizzazione edilizia.

La superficie complessiva lorda dei manufatti precari, realizzati sulle aree a verde privato, non potrà superare la quantità massima di mq.20,00.

ART.30-AREE PER SPAZI PUBBLICI DESTINATE AD ATTIVITÀ COLLETTIVE-(AC1)-AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE. 3

30.1 - Le aree AC1 - per spazi pubblici destinate ad attività collettive - (zone di attrezzature per l'istruzione) sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav.n.°4 con la relativa campitura di cui all'art.19.

30.2 - Le aree AC1 comprendono l'insieme delle aree già edificate e di quelle di nuovo impianto destinate alle attrezzature per l'assistenza all'infanzia, l'istruzione dell'obbligo e quelle per le attività culturali e ricreative.

30.3 - In tali zone è ammessa la realizzazione di fabbricati destinati a:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari;
- musei, biblioteche, laboratori scientifici ecc.;
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli ecc.;
- costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche da destinare all'attività culturale e/o ricreativa.

30.4 - Tutti gli interventi previsti nella zone (AC1) devono prevedere una quota pari al 25% dell'area interessata da destinare a parcheggio.

30.5 - I parametri urbanistici per la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti sono:

- Distanza minima dai confini di proprietà ml.5.00;
- Distanza minima dalle strade, come da art. 21 delle presenti norme ;
- Utilizzazione fondiaria 0,50 mq./mq.
- Piani fuori terra: tre;
- Distanza tra pareti di edifici antistanti ml.10,00; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati.

30.6 - L'attuazione delle aree destinate a spazi pubblici per le attività collettive - zone di attrezzature per l'istruzione (AC1) - può' avvenire sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata. Qualora attuazione delle aree (AC1) sia di iniziativa pubblica, essa avviene in conformità delle disposizioni legislative relative alla realizzazione di opere pubbliche. Qualora l'attuazione avvenga per iniziativa privata i proprietari promotori devono sottoscrivere un "atto d'intesa" con l'Amministrazione comunale, da formalizzarsi nei modi di legge, avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, prima di procedere alla redazione del progetto esecutivo, contenente tra l'altro la convenzione per regolare i rapporti tra l'Amministrazione ed i privati in merito alle aree oggetto di cessione al Comune ed agli impegni che i

medesimi proprietari assumono nei confronti dell'Ente. La convenzione può' prevedere che la cessione gratuita delle aree e delle attrezzature sia sostituita da forme adeguate di servitù' e di uso pubblico degli impianti accompagnato dall'impegno alla cura ed alla manutenzione dei luoghi.

30.7 - Per gli edifici scolastici esistenti sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e di ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni anche in deroga alle distanze dalle strade, dai confini di proprietà e dai fabbricati prospicienti, cosi' come determinati al paragrafo precedente. Più precisamente sono ammessi sopraelevazioni sul perimetro del fabbricato esistente, anche se quest'ultimo è posto ad una qualsiasi distanza minore di ml.5.00 dai confini di proprietà ed a qualsiasi distanza dalle strade pubbliche. Gli interventi di ampliamento in orizzontale devono rispettare le distanze minime dai confini di proprietà, mentre possono essere realizzati in allineamento con la parte di edificio scolastico esistente a qualsiasi distanza dalle strade e dagli spazi pubblici.

30.8 - Gli interventi di iniziativa pubblica seguiranno le procedure legislative in vigore per le opere pubbliche; gli interventi di iniziativa privata saranno soggetti a rilascio di concessione edilizia o autorizzazione edilizia, nelle forme di legge.

ART.31 - AREE PER SPAZI PUBBLICI DESTINATE AD ATTIVITÀ COLLETTIVE - (AC2) - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PER ATTIVITA' RELIGIOSE.

31.1 - Le aree per spazi pubblici destinate ad attività collettive (zone di attrezzature per le attività religiose) sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav.n.°4 con la relativa campitura di cui all'art.19 .

31.2 - Le aree (AC2) comprendono l'insieme delle aree già edificate e di quelle di nuovo impianto destinate alle attrezzature per il culto e per lo svolgimento delle attività ad esso associate.

31.3 - In tali zone è ammessa la realizzazione di fabbricati destinati a:

- chiese, ed edifici in generale destinati alle attività di culto;
- oratori ed edifici per l'assistenza religiosa, ;
- canoniche ed in generale edifici adibiti ad abitazione per i ministri del culto;
- conventi, monasteri, ed in generale costruzioni adibite alla vita in comunità dei religiosi.

31.4 - Tutti gli interventi previsti nella zone (AC2) devono prevedere una quota pari al 25% dell'area interessata da destinare a parcheggio.

31.5 - I parametri urbanistici per la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti sono:

- Distanza minima dai confini di proprietà ml.5.00;
- Distanza minima dalle strade, come da art. 21 delle presenti norme ;
- Utilizzazione fondiaria 0,50 mq./mq.;
- Piani fuori terra: tre.
- Distanza minima tra pareti di edifici antistanti ml.10,00; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati.

31.6 -Per ogni singolo edificio adibito a funzioni di culto è ammessa la realizzazione di una sola abitazione per i ministri del culto o per i custodi, nella misura non eccedente mq. 120 di superficie utile, questa cosi' come definita dal Regolamento Edilizio Comunale in vigore.

31.7 - L'attuazione delle aree destinate a spazi pubblici per le attività collettive - Aree di attrezzature per le attività religiose (AC2) - può' avvenire per iniziativa di Enti pubblici o privati, Associazioni, Istituti religiosi o privati in genere. Qualora l'attuazione delle aree (AC2) sia di iniziativa pubblica, essa avviene in conformità delle disposizioni legislative relative alla realizzazione delle opere pubbliche.

Qualora l'attuazione avvenga per iniziativa di qualsiasi altro soggetto, i promotori, in caso di diniego da parte dei legittimi proprietari delle aree alla cessione delle stesse, possono fare richiesta all'Amministrazione comunale per l'assegnazione delle aree destinate ad attrezzature per le attività religiose. L'Amministrazione comunale procederà all'esproprio ed all'assegnazione dei terreni; in questo caso i promotori devono sottoscrivere un "atto d'intesa" con il comune, da formalizzarsi nelle forme di legge, avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, prima di

procedere alla redazione del progetto esecutivo, contenente tra l'altro la convenzione per regolare i rapporti tra l'Amministrazione ed i promotori in merito alle aree oggetto di cessione ed agli impegni che i medesimi promotori assumono nei confronti del Comune. La convenzione può' prevedere che la cessione gratuita delle aree ai richiedenti sia regolata da forme adeguate di servitù' e di uso pubblico dei fabbricati e

delle aree. Nel caso i promotori non intendano sottoscrivere, l'atto d'intesa e/o la convenzione di cui sopra, dovranno essere anticipate e/o rimborsate integralmente all'Amministrazione comunale gli oneri e le spese da sostenere o sostenute dalla stessa per l'esproprio o per l'acquisizione dell'area.

31.8 - Per gli edifici religiosi esistenti sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro igienico-sanitario e di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni anche in deroga alle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici , dai confini di proprietà e dai fabbricati prospicienti. Più' precisamente sono ammesse sopraelevazioni sul perimetro del fabbricato esistente, anche se quest'ultimo è posto ad una qualsiasi distanza minore di ml.5.00 dai confini di proprietà ed a qualsiasi distanza dalle strade pubbliche. Gli interventi di ampliamento orizzontale devono rispettare le distanze minime dai confini di proprietà, mentre possono essere realizzati in allineamento con la parte di edificio religioso esistente a qualsiasi distanza dalle strade o dagli spazi pubblici.

31.9 - Gli interventi di iniziativa privata sono soggetti a concessione edilizia o autorizzazione edilizia, rilasciate nelle forme di legge.

ART.32 - AREE DI NUCLEI ANTICHI (C2).

32.1 - Le aree di nuclei antichi sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.°4 con la relativa campitura di cui all'art.19.

32.2 - I nuclei antichi sono agglomerati di vecchie costruzioni già completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli edifici esistenti all'atto di adozione del presente Piano Particolareggiato potranno conservare le altezze, i volumi, nonché le destinazioni d'uso in atto, anche se in contrasto con le presenti norme.

32.3 - L'attuazione delle aree di nuclei antichi, avviene per intervento diretto singolo da parte dei richiedenti tramite rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, onerosa, nei casi previsti dalle Leggi Statali e Regionali.

32.4 - Nelle aree di nuclei antichi (C2), ai sensi delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art.5);
- manutenzione straordinaria (art.6);
- restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio (art.7);
- ristrutturazione edilizia (art.8);
- demolizione (art.9);
- opere interne (art.12);
- modifiche della destinazione d'uso edilizia (art.16);
- modifiche della destinazione d'uso funzionale (art.17);
- ampliamento "una tantum", come da comma 32.5.

32.5 - Per tutte le unità immobiliari esistenti e ricadenti all'interno delle aree di nuclei antichi (C2), è consentita un ampliamento "una tantum", non superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare, e comunque non eccedente complessivi mq.30 di superficie utile, calcolata come da Regolamento Edilizio Comunale in vigore.

32.6 - L'ampliamento "un tantum" potrà avvenire sia verticalmente (sopraelevazione) che in orizzontale (ampliamento planimetrico).

La sopraelevazione è consentita sul perimetro del fabbricato esistente, anche in deroga alla distanza minima di ml.5,00 dai confini di proprietà e dalle strade e spazi pubblici; l'ampliamento planimetrico, invece, dovrà avvenire nel rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà e in allineamento con la porzione di fabbricato esistente a qualsiasi distanza dalle strade o dagli spazi pubblici, fermo restando, in caso di ampliamento planimetrico, la distanza minima di ml.10,00 tra pareti di edifici antistanti; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati.

32.7 - I parametri urbanistici ed edilizi per la realizzazione degli ampliamenti "una tantum" di cui ai precedenti comma sono:

- distanza minima dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H max ml. 10,50.

ART.33 - AREE URBANE DI RECENTE EDIFICAZIONE (C3).

33.1 - Le aree urbane di recente edificazione sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.° 4, con la relativa campitura di cui all'art. 19.

33.2. - Le aree urbane di recente edificazione (C3), sono quelle già completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli edifici esistenti all'atto di adozione del presente Piano Particolareggiato potranno conservare le altezze, i

volumi e le destinazioni d'uso in atto, anche se in contrasto con le presenti norme. Le particelle di terreno sulle quali insistono gli edifici, nonché quelle confinanti, rimangono asservite alla costruzione esistente nella misura necessaria a giustificarne la presenza secondo gli indici urbanistici ed edilizi di zona previsti dal presente Piano Particolareggiato, indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà.

33.3 - L'attuazione delle aree urbane di recente edificazione (C3), avviene per intervento diretto singolo da parte dei richiedenti, tramite rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, onerosa, nei casi previsti dalle Leggi Statali e Regionali.

33.4 - Nelle aree urbane di recente edificazione (C3), ai sensi delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art.5);
- manutenzione straordinaria (art.6);
- restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio (art.7);
- ristrutturazione edilizia (art.8);
- demolizione (art.9);
- edificazione (art.10);
- ampliamento (art.11);
- opere interne (art.12);
- modifiche dello stato dei luoghi (art.13);
- opere infrastrutturali diffuse (art.14);
- modifiche della destinazione d'uso edilizia (art.16);
- modifiche della destinazione d'uso funzionale (art.17).

33.5 - Nelle zone parzialmente edificate (C3), sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (A) abitazioni di ogni tipo, con relative pertinenze ed accessori;
- (B) uffici e studi privati, con relative pertinenze ed accessori;

- (C) negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi, con relative pertinenze ed accessori;
- (D) laboratori per arti e mestieri, con relative pertinenze ed accessori;
- (E) locali per attività artigianali di servizio, con relative pertinenze ed accessori;
- (F) istituti di credito, cambio ed assicurazione, con relative pertinenze ed accessori;
- (G) autorimesse;
- (H) cinematografi, sale per concerti e spettacoli, con relative pertinenze ed accessori.

In generale, dalle aree urbane di recente edificazione (C3), sono escluse tutte le destinazioni espressamente elencate all'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

33.6 - Gli interventi nelle aree urbane di recente edificazione (C3), dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici urbanistici e prescrizioni edilizie:

- lotto minimo d'intervento (LM) mq. 500;
- indice fondiario (IF) 1 mc./mq.;
- rapporto di copertura (Q) 0,40 mq./mq.;
- altezza massima (H) ml. 10,50;
- parcheggi (P) mq.1/10 mc. (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione);
- distanze dai confini (DC) ml. 5.00; è consentita la costruzione sul confine o anche a distanza minore di ml. 5.00, previo accordo tra le parti interessate;
- distanze minima tra pareti di edifici antistanti (DE) ml. 10.00; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati. Inoltre, la distanza di ml.10.00 tra costruzioni non si applica, quando a contrapporsi, alle pareti del fabbricato principale, siano pareti di edifici adibiti a pertinenze, ricadenti sullo stesso lotto o in quelli contermini.;
- distanze dalle strade (DS) :

a) ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore o pari a ml. 7.00;

b) ml. 7.50 per strade di larghezza superiore ml. 7.00 ed inferiori a ml. 15.00;

c) ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

Sul lato prospiciente le strade e gli spazi pubblici è ammessa l'edificazione in allineamento con gli edifici esistenti.

33.7 - Limitatamente agli interventi di ristrutturazione, e/o ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, è ammessa la sopraelevazione dei fabbricati, nel rispetto degli indici di cui sopra, sul perimetro esistente, anche se quest'ultimo e posto ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dai confini di proprietà. Resta, comunque inderogabile la distanza di ml. 1.50 dai confini di proprietà e/o ml. 3.00 dai fabbricati prospicienti, cosi' come previsto dalle norme del Codice Civile.

33.8 - Per tutti gli edifici esistenti e ricadenti all'interno delle aree urbane di recente edificazione (C3), che alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, hanno un lotto di pertinenza, inferiore a mq. 500 o che hanno una volumetria superiore a quanto previsto dalle presenti norme per il lotto di pertinenza, e' ammesso un ampliamento, "una tantum", pari al 30% della superficie utile del fabbricato esistente, e comunque non eccedente mq.30 di superficie utile, calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale in vigore. La presente norma non si applica quando l'area di pertinenza dei fabbricati esistenti risulti frazionata per passaggi di proprietà, successivamente alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, né quando il possessore del fabbricato è anche proprietario di terreni confinanti con quello su cui insiste l'edificio e ricadenti nella zona (C3).

ART.34 - AREE RESIDENZIALI PRIVATE DI NUOVO IMPIANTO (C4) .

34.1 - Le zone di nuovo impianto per l'edilizia privata sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.°4, con la relativa campitura di cui all'art.19 .

34.2 - Le modalità di attuazione delle aree residenziali private di nuovo impianto (C4) dovranno avvenire secondo quanto prescritto all'art.23 delle presenti norme tecniche di attuazione.

34.3 - Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché le destinazioni d'uso ammissibili per i nuovi fabbricati sono quelle dettagliatamente riportate sulle schede d'attuazione costituenti il Piano Particolareggiato, relativi ai singoli ambiti, cosi' come perimetrali sulla tavola grafica n.°6 .

Pertanto i richiedenti la concessione edilizia, oltre alle norme e prescrizioni contenute nella presente normativa, dovranno integralmente rispettare quanto previsto sulle schede d'attuazione dei singoli ambiti.

ART.35 - AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA DI NUOVO IMPIANTO (C5) .

35.1 - Le aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto (C5) sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.°4, e Tav. n.°7 con la relativa campitura di cui all'art. 19 .

35.2 - Le modalità di attuazione delle aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata di nuovo impianto (C5) dovranno avvenire secondo quanto prescritto all'art.24 delle presenti norme tecniche di attuazione.

35.3 - Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché le destinazioni d'uso ammissibili per i nuovi fabbricati sono quelle dettagliatamente riportate sulle schede d'attuazione relativi ai singoli ambiti cosi' come perimetrati sulla tavola grafica n.°6 .

Pertanto i richiedenti la concessione edilizia, oltre alle norme e prescrizioni contenute nelle presenti norme, dovranno integralmente rispettare quanto previsto sulle schede d'attuazione dei singoli ambiti.

ART.36 - AREE PER LE ATTIVITA' NON RESIDENZIALI - ATTIVITA' PRODUTTIVE - (C6).

36.1 - Le aree per le attività produttive (C6) sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.° 4, con la relativa campitura di cui all'art.19 .

36.2 - L'attuazione delle aree per le attività non residenziali - Attività produttive - (C6) avviene per intervento diretto singolo da parte dei richiedenti tramite rilascio di concessione edilizia o autorizzazione, onerosa nei casi previsti dalle Leggi Regionali e Statali.

36.3 - Nelle aree per le attività produttive (C6) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- magazzini di merci;
- depositi;
- attività artigianali;
- officine meccaniche;
- concessionarie veicoli meccanici (auto, moto, ecc.)
- attività terziarie (uffici, laboratori analisi, istituti di credito e filiali, istituti assicurativi, ecc.);
- stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti.

In generale, non potendosi dettagliatamente elencare tutte le attività ammesse, nelle zone (C6) sono ammesse tutte le attività produttive di reddito che rispettino integralmente tutta la normativa Statale e Regionale in materia di scarichi nelle acque e nell'atmosfera; in generale sono espressamente vietate tutte le attività che producono rumore ed odori molesti .

36.4 - Nelle aree per attività produttive (C6), ai sensi delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art.5);
- manutenzione straordinaria (art.6);
- restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio (art.7);
- ristrutturazione edilizia (art.8);
- demolizione (art.9);
- edificazione (art.10);
- ampliamento (art.11);
- opere interne (art.12);
- modifiche dello stato dei luoghi (art.13);
- opere infrastrutturali diffuse (art.14);
- modifiche della destinazione d'uso edilizia (art.16);
- modifiche della destinazione d'uso funzionale (art.17);
- ampliamento "una tantum", come da comma 36.5.

36.5 -Per tutte le unità immobiliari esistenti e ricadenti all'interno delle aree produttive (C6), sprovviste di lotto minimo d'intervento o che hanno esaurito la capacità edificatoria in termini volumetrici, alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, è consentito un ampliamento "una tantum", non superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare, e comunque non eccedente complessivi mq.100 di superficie utile, calcolata come da Regolamento Edilizio Comunale in vigore.

36.6 - Tutti gli edifici esistenti e ricadenti all'interno delle aree produttive (C6), possono mantenere le destinazioni d'uso praticate alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, anche se in contrasto con le presenti norme.

36.7 - Gli interventi nelle aree produttive (C6) dovranno proposti nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- lotto minimo d'intervento (LM) mq.1000;
- utilizzazione fondiaria (UF) mq.0,50/1 mq.;
- distanze dai confini di proprietà (DC) ml.5,00;
- distanza dalle strade come da art. 21 delle presenti norme; è comunque ammesso l'allineamento con gli edifici limitrofi;
- altezza massima (H) ml.10,50;
- parcheggi (P), minimo 30% (trenta per cento) del lotto d'intervento.
- distanza minima tra pareti di edifici antistanti (DE) ml.10,00; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati. Inoltre, la distanza di ml.10,00 tra costruzioni non si applica, quando a contrapporsi, alle pareti del fabbricato principale, siano di pareti di edifici adibiti a pertinenze, ricadenti sullo stesso lotto o in quelli contermini.

36.8 - In tali zone, inoltre, è consentita la edificazione di una sola abitazione per ciascuna attività produttiva per i titolari o i custodi dell'attività, nella misura massima di mq.120 di superficie utile , calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale.

36.9 - Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché le destinazioni d'uso ammissibili per i nuovi fabbricati sono quelle dettagliatamente riportate sulle schede d'attuazione relativi ai singoli ambiti cosi' come perimetrati sulla tavola grafica n.°6 .

Pertanto i richiedenti la concessione edilizia, oltre alle norme e prescrizioni contenute nelle presenti norme, dovranno integralmente rispettare quanto previsto sulle schede d'attuazione dei singoli ambiti.

Collecorvino,li

I Progettisti

COMUNE di COLLECORVINO

PROVINCIA di PESCARA

PIANO PARTICOLAREGGIATO "STAZIONE"



Tavola **6**

Ambiti d'intervento unitario

I Progettisti		Il Sindaco
Ing. Vincenzo Cirone	ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI PESCARA DOTT. ING. VINCENZO CIRONE FARINDOLA 464	
Arch. Francesco Chiavaroli		
Arch. Gilberto Di Giorgio	ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PESCARA ARCHITETTO ANTONIO MERGIOTTI Sezione A n. 644	Il Segretario Com.le
Arch. Antonio Mergiotti		
Arch. Leonardo Sacrini		

Scala	Data	
1 : 1000	16 FEB. 1998	Aggiornato con le osservazioni recepite dal C. C. con deliberazione n. 51 del 09/08/1997

LEGENDA:

LIMITE PIANO PARTICOLAREGGIATO

Ⓟ P – PARCHEGGI PUBBLICI

V – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ST – SERVIZI TECNOLOGICI DI ZONA

AC1– ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

AC2– ATTREZZATURE PER ATTIVITA' RELIGIOSE

EDIFICI DA DEMOLIRE

LIMITE AMBITO INTERVENTO UNITARIO

SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI

C2 – NUCLEI ANTICHI AD INTERVENTO DIRETTO

C3 – AREE URBANE RECENTI AD INTERVENTO DIRETTO

C4 – AREE RESIDENZIALI PRIVATE DI NUOVO IMPIANTO

C5 – AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE E SOVVENZIONATE DI NUOVO IMPIANTO

C6 – AREE NON RESIDENZIALI – ATTIVITA' PRODUTTIVE

C.da RAIETA

226

225

227

228

90

82

81

83

1

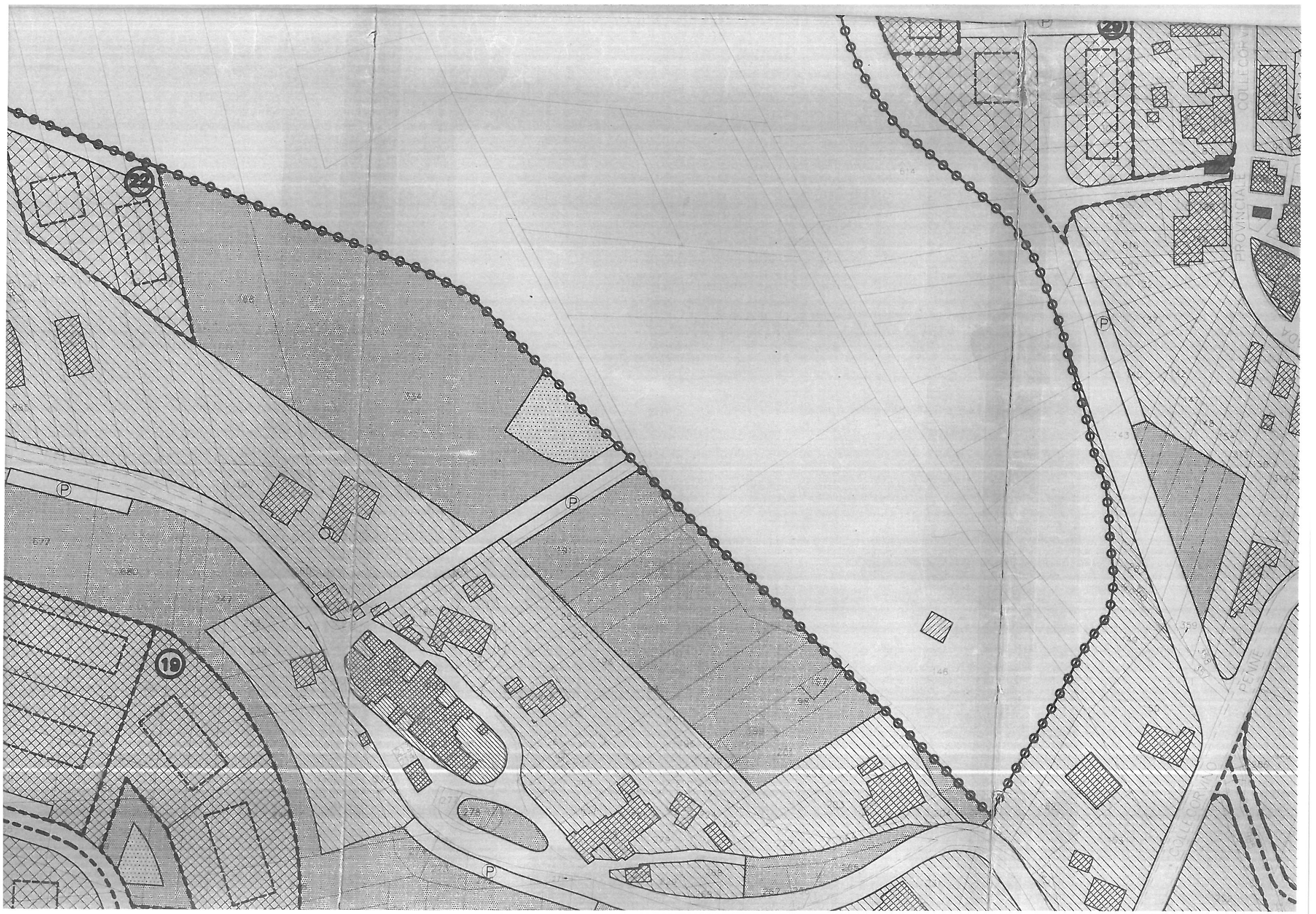
2

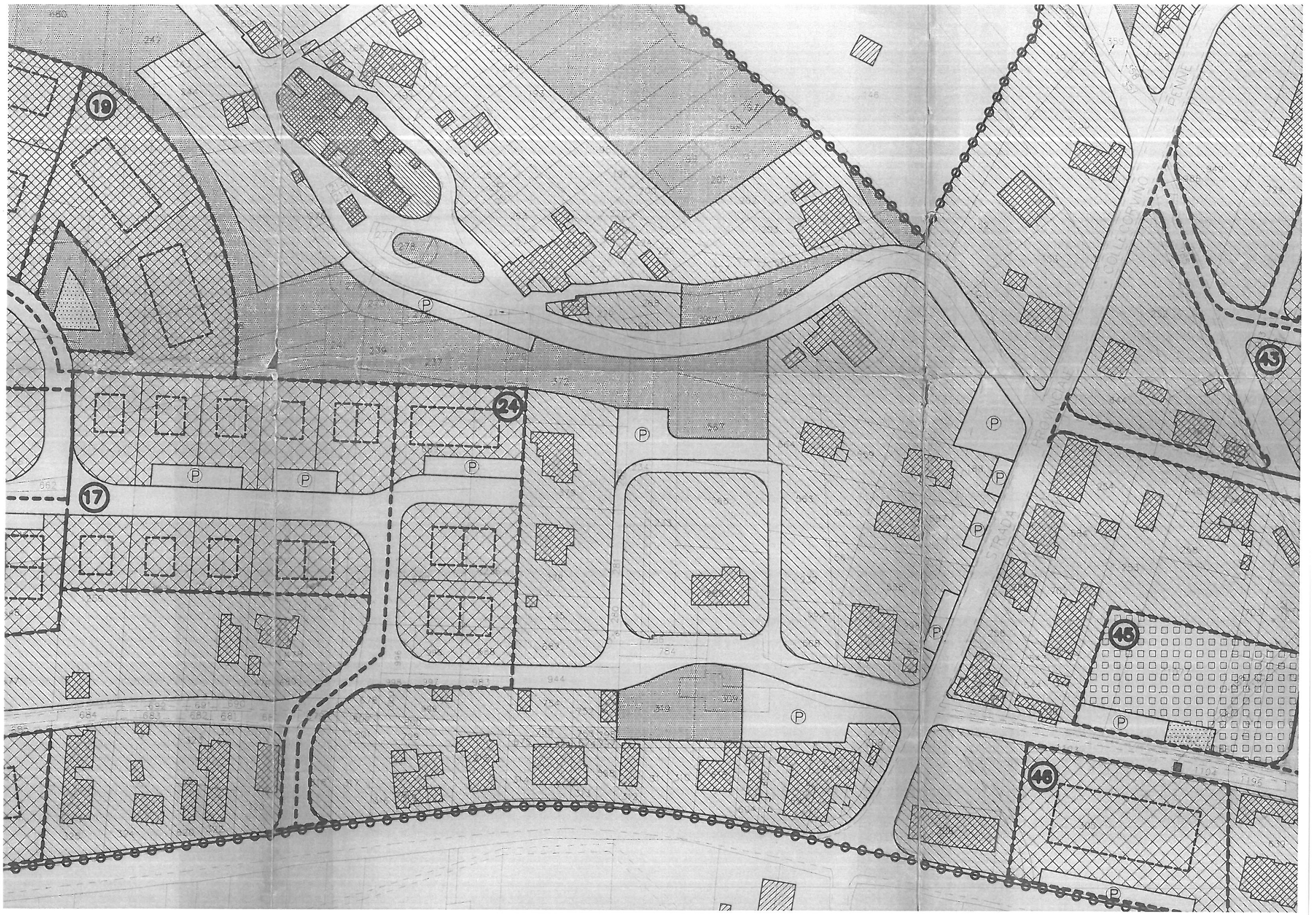
P

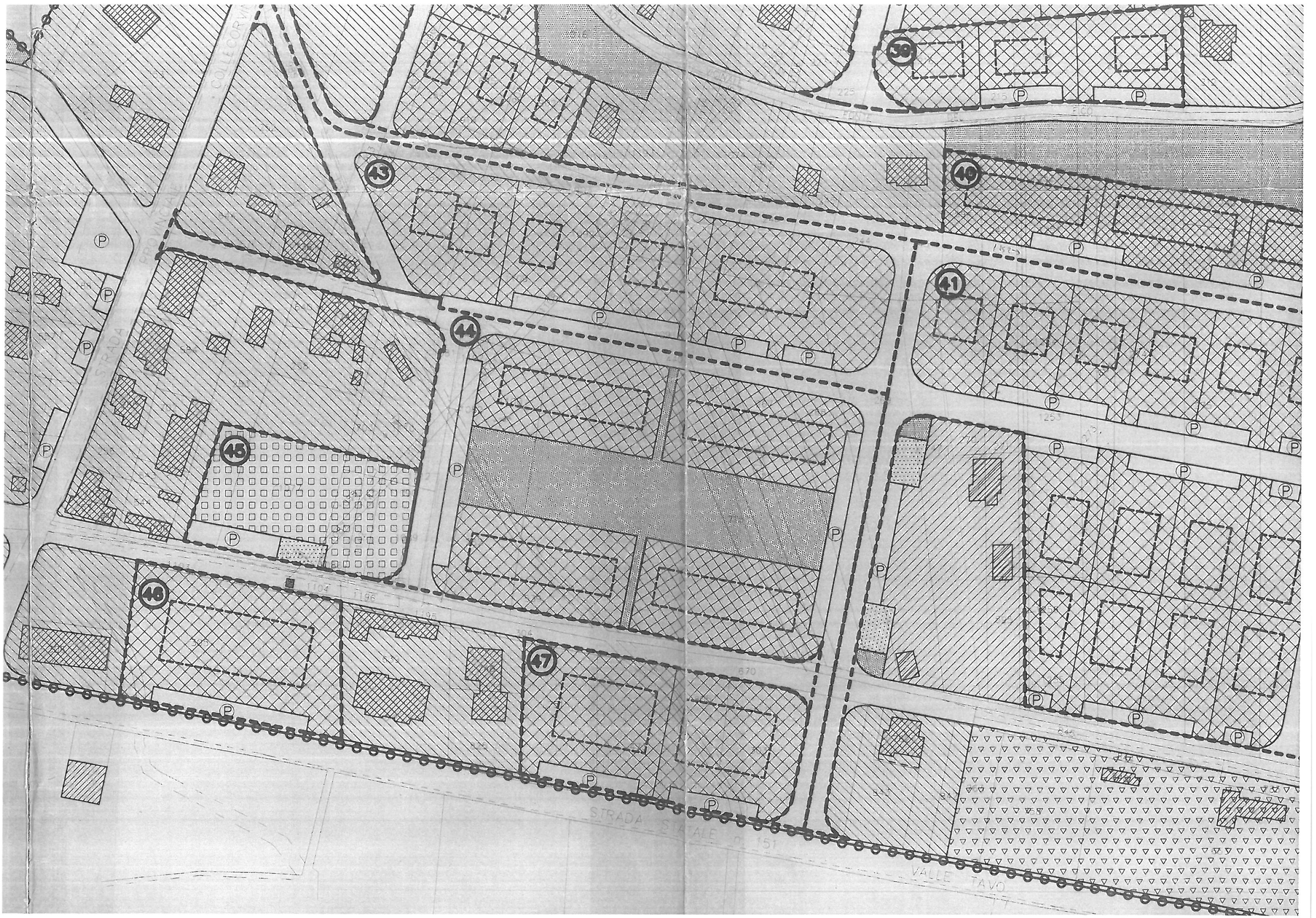
PENNE

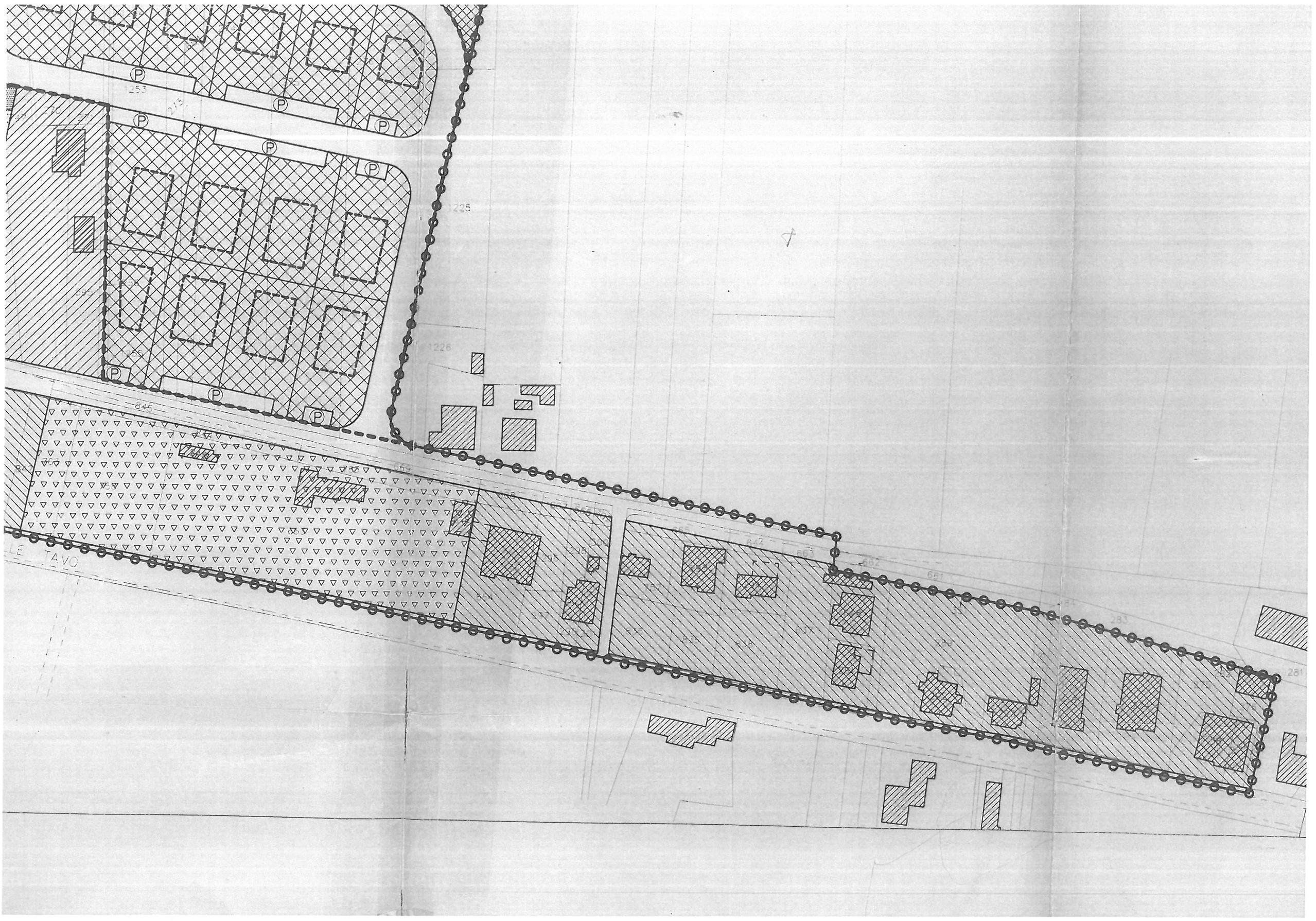

19
18
7
13
16
17
15
14
6
5
4
3
2
STRADA
VALLE TAVO

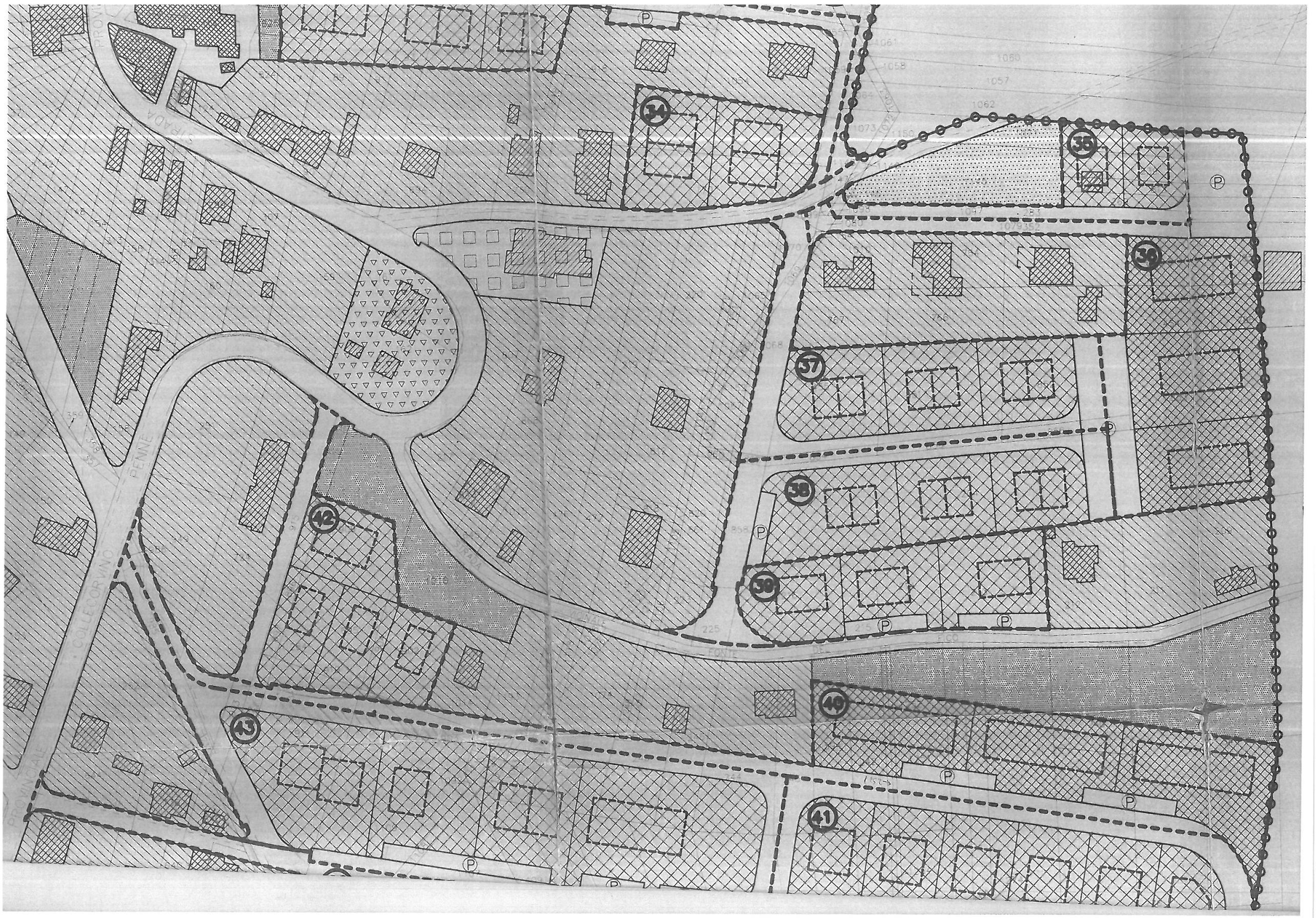

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
P

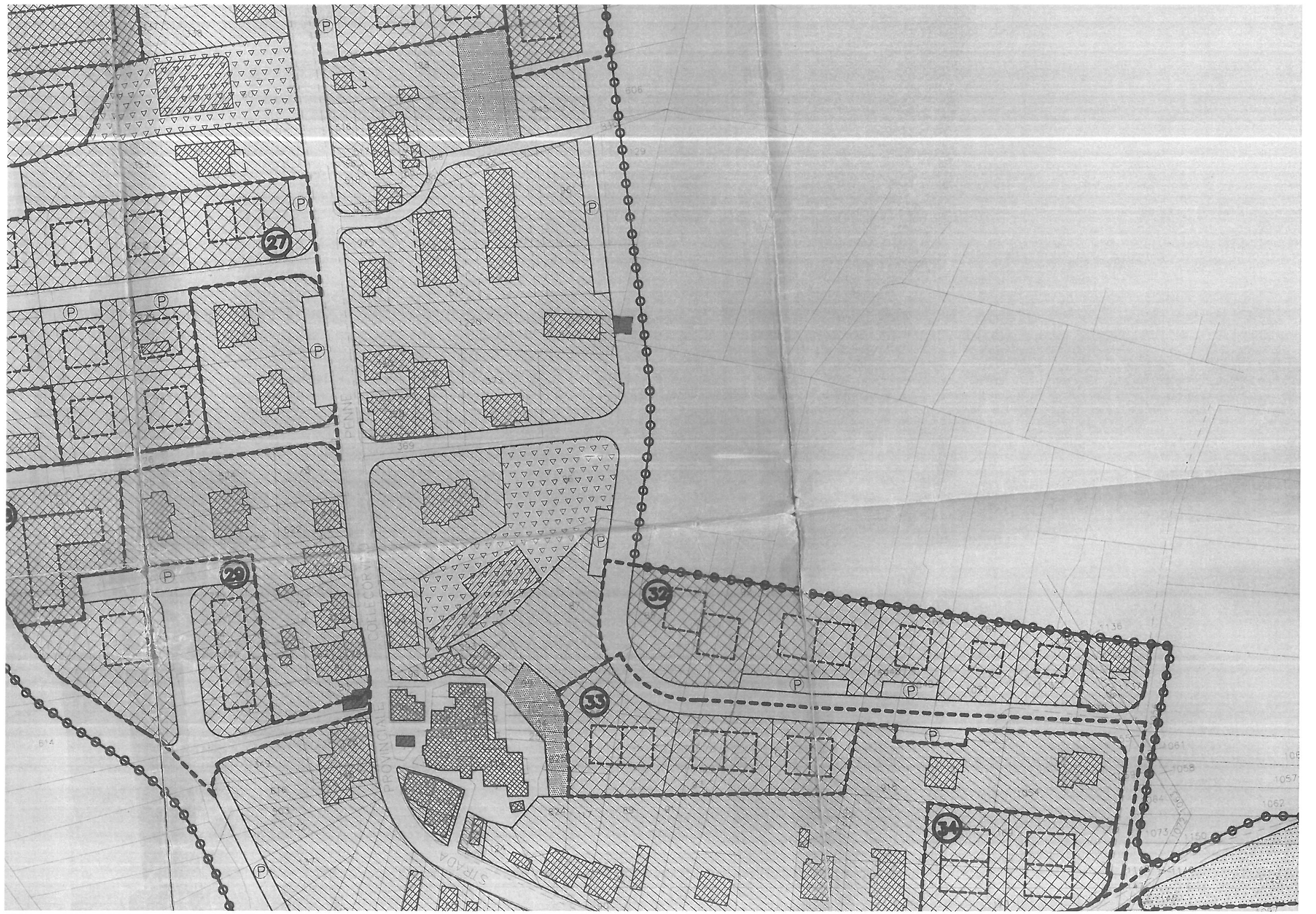

P
P
P
P
19
PROVINCIALE
COLLECTOR
DENNE

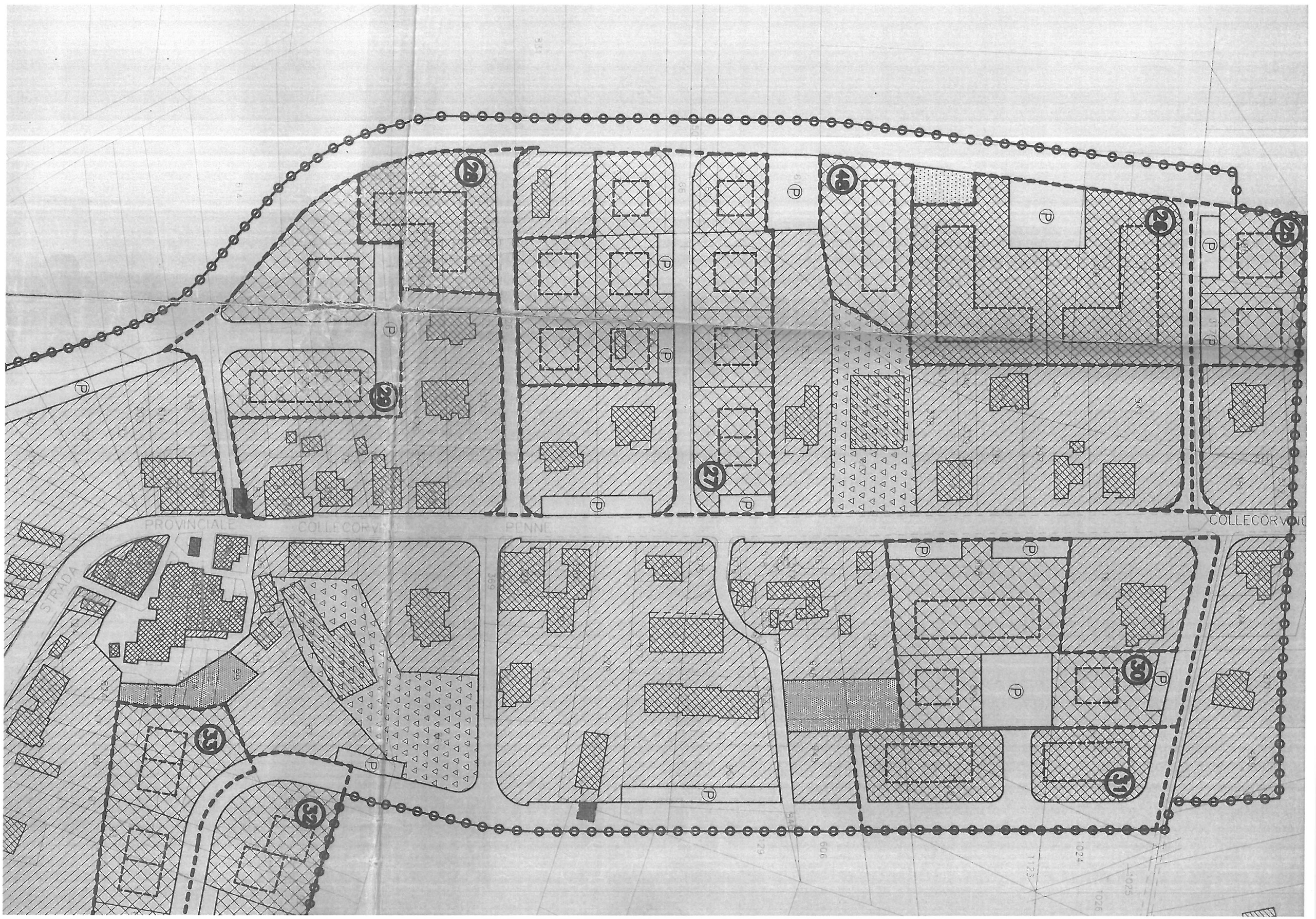

19
24
17
43
45
46
P
STRADA


38
43
44
40
41
45
46
47
STRADA STATALE
VALLE TAVO


253
213
225
1226
845
LE TAVO


34
35
36
37
38
39
41
42
43
49
P


P
27
29
32
33
34
PENNE
STRADA


PROVINCIALE
COLLECORVINO
PENNE
COLLECORVINO