

COMUNE DI CANZANO
Provincia di Teramo
**VARIANTE GENERALE AL
PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**
Norme Tecniche di Attuazione

Titolo 1°: DISPOSIZIONI GENERALE
Titolo 2°: DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

Titolo 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

- Cap. 0 : Elaborati della Variante Generale del PRE
- Cap. I : Principi Generali.
- Cap. II : Modalità di Attuazione del P.R.E.
- Cap. III : Parametri Urbanistici.
- Cap. IV : Interventi di Trasformazione Edilizia.

Titolo 2°: DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

- Cap. V : Uso del Territorio.
- Cap. VI : Suddivisione del Territorio Comunale in Zone.
- Cap. VII : Caratteristiche degli interventi nelle Zone.
- Cap. VIII : Norme Finali di Salvaguardia

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO O - **Elaborati della Variante Generale del P.R.E**

Il P.R.E. è composto dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

ELABORATI

- A) Relazione generale
- B) Relazione geologica
- C) Norme Tecniche di Attuazione
- D) Schema di Convenzione

TAVOLE GRAFICHE

Tav. 1 Individuazione territorio comunale	1:25.000
Tav. 2 Recepimento Piano Paesistico Regionale	1:10.000
Tav. 3 Recepimento Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	1:10.000
Tav. 4 Consistenza Generale	
Tav. 5 A Canzano Capoluogo	
Tav. 5.A.1. Zonizzazione	1:2.000
Tav. 5.A.2. Consistenza	1:5.000
Tav. 5.A.3 ////////////////	//////////
Tav. 5 B Valle Canzano	
Tav. 5.B.1. Zonizzazione	1:2.000
Tav. 5.B.2 Consistenza	1:5.000
Tav. 5.B.3 ////////////////	//////////
Tav. 5 C Sodere	
Tav. 5.C.1. Zonizzazione	1:2.000
Tav. 5.C.2. Consistenza	1:5.000
Tav. 5.C.3. Piani Esecutivi Comparti	1:2.000
Tav. 5 D Santa Lucia	
Tav. 5.D.1. Zonizzazione	1:2.000
Tav. 5.D.2. Consistenza	1:5.000
Tav. 5.D.3. Piani Esecutivi Comparti	1:2.000
Tav. 5.D.4. Beni Archeologici	1:2.000

Tav. 5 E Casale	
Tav. 5.E.1. Zonizzazione	1:2.000
Tav. 5.E.2. Consistenza	1:5.000
Tav. 5.E.3. Piani Esecutivi Comparti	1:2.000
Tav. 5 F San Giacomo	
Tav. 5.F.1. Zonizzazione	1:2.000
Tav. 5.F.2. Consistenza	1:5.000
Tav. 5.F.3. Piani Esecutivi Comparti	1:2.000
Tav. 6 Particolari Costruttivi Impianti	1 : 50
Tav. 7 Tipologia Verde Pubblico Attrezzato di Carattere Ambientale	1 : 100

CAPITOLO I - **Principi generali**

Art. I.1 - Applicazione della N.T.A. e tavole del P.R.E.

Le norme e le tavole allegate disciplinano tutte le trasformazioni urbanistiche-edilizie dell'intero territorio comunale ai sensi delle L.U.N. n° 1150/1942 e sue succ.ve modifiche ed integ.ni, L.765/67, 1187/68, L. 865/71, L.10/77, L.457/78, L.R.18/83, L.179/92, L.R.70/95, L.R. 69/99 e nel rispetto delle altre norme e leggi vigenti in materia.

Per quanto non specificato, si applicano tutte le norme e leggi vigenti in materia ed in particolare:

- Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6/Giugno/2001 n° 380 e suoi aggiornamenti integrazioni e conversioni.
- D.Lgs 42/2004 e suoi aggiornamenti integrazioni e conversioni.
- Normativa Antisismica.
- Legislazione sul contenimento dei consumi energetici e relative attestazioni e certificazioni.
- Legislazione sanitaria sull'igiene ambientale.
- Legislazione sul superamento delle barriere architettoniche.
- Particolare attenzione all'esecuzione degli interventi edilizi ed ambientali con metodologia in Bioarchitettura.

Art. I.2 - Efficacia e validità del P.R.E.

Nel rispetto dell'art.9 della L.R. 18/83 e sue succ.ve modifiche ed integ.ni, le previsioni del P.R.E. hanno validità giuridica decennale a partire dalla sua approvazione definitiva, salvo altre determinazioni giuridiche.

In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta.

L'adozione del P.R.E. comporta il rispetto delle misure di salvaguardia previste dalle leggi e norme vigenti

Con l'entrata in vigore del P.R.E. sono abrogate le disposizioni degli strumenti urbanistici precedente ed ogni altra determinazione incompatibile.

Il P.R.E. entra in vigore dalla data di pubblicazione della relativa approvazione sul B.U.R.A.

Art. I.3 - Varie.

Gli elaborati di piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamenti o progetti approvati per i quali sono in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

CAPITOLO II - **Modalità di attuazione del P.R.E.**

Art. II.1 - Strumenti di attuazione del P.R.E.

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale si attuano secondo le previsioni delle seguenti norme, nel rispetto delle leggi Nazionali e Regionali vigenti.

Art. II.2 - Interventi ricadenti in aree già urbanizzate (B)

Gli interventi ricadenti in zone già urbanizzate, indicati nelle tavole di piano, e le opere di recupero e trasformazione degli edifici esistenti, si attuano mediante richieste dirette di Permessi di Costruire, Autorizzazione o Asseverazione per Denuncia Inizio Attività e quanto previsto dalle norme e leggi vigenti in materia.

Pertanto tutti i soggetti richiedenti dovranno provare il reperimento di tutte le urbanizzazioni primarie attraverso gli elaborati progettuali tali da garantire la completa ed autonoma funzionalità dell'intervento richiesto senza opere aggiuntive da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. II.3 - Interventi ricadenti in aree di nuova edificazione (C)

Tutti gli interventi non ricompresi nell'Art II.2 si attuano solamente mediante l'attivazione dei comparti o sub-comparti e con la realizzazione, da parte del richiedente delle relative urbanizzazioni primarie necessarie e la successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale congiuntamente alle aree soggette a urbanizzazioni secondarie.

L'attuazione di tali interventi avverrà solo ed esclusivamente con la stipula di una convenzione tra i richiedenti e l'Amministrazione comunale.

Art II.4 - Programma Integrato d'Intervento (L.R. 70/95)

Tutti gli interventi pubblici e/o privati, mirati per una riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, nonché un più razionale utilizzo e riorganizzazione di ambiti del territorio comunale in tutto o in parte non edificati o di nuova edificazione, possono essere attuati mediante l'applicazione di un "Programma Integrato d'Intervento".

La proposta del programma integrato potrà essere di iniziativa pubblica o pubblica-privata, e sarà regolato secondo quanto previsto dalla Legge della Regione Abruzzo n. 70 del 27 aprile 1995 , art. 30 bis o secondo le varie leggi successive che ne regolano l'attuazione.

Tutto il territorio comunale, ad eccezione delle sole aree vincolate da Enti sovracomunali, può essere oggetto di "Programma Integrato d'Intervento".

Art. II.5 - Programma di Recupero Urbano (L.R. 70/95)

L'insieme di interventi finalizzati alla manutenzione, all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, alla edificazione di completamento dei complessi urbanistici esistenti e a tutte quelle opere sull'edilizia esistente potranno essere attuati mediante l'applicazione di un "Programma di Recupero Urbano".

La proposta del programma di recupero urbano potrà essere di iniziativa pubblica o privata, e sarà regolato secondo quanto previsto dalla Legge della Regione Abruzzo n. 70 del 27 aprile 1995, art. 30 ter o secondo le varie leggi successive che ne regolaranno l'attuazione.

Tutto il territorio comunale, ad eccezione delle sole aree vincolate da Enti sovracomunali, può essere oggetto d'intervento di "Programma di Recupero Urbano.

Art. II.6 - Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente pubblico - privato (L.R. 70/95).

Il Piano di Recupero, riguarderà interventi esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale.

Il Piano si applicherà secondo le modalità e caratteristiche della L.R. 70/95 art.li 27, 28, 29 e 30.

Art. II.7 - Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche previste dal P.R.E.

La realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie pubbliche previste dal P.R.E., così come definite dalle presenti norme e riportate nelle tavole allegate, avverranno attraverso l'acquisizione delle relative aree con l'attivazione dell'esproprio secondo le modalità vigenti in materia.

Inoltre la loro acquisizione ed eventuale relativa realizzazione, potrà essere attuata nelle seguenti modalità:

A) Attraverso l'attivazione degli strumenti urbanistici - edilizi riportati nei precedenti Art.li II.4, II.5;

B) Direttamente dai privati o altri soggetti autorizzati, attraverso un accordo di programma da concordare con l'Amministrazione Comunale seguendo le seguenti determinazioni:

- Cessione gratuita dell'area interessata alle urbanizzazioni con l'ottenimento di un premio di Superficie Edificabile (S.E.) di mq. 1,00 / mq. 30,00 (1,00 mq. di S.E. ogni 30,00 mq. di cessione) da poter sviluppare in tutte le zone omogenee "B" e nelle zone omogenee "C" oltre a quelle dovute.

- Realizzazione delle opere di urbanizzazioni, secondo un Progetto Esecutivo realizzato a cura e spese del proponente e secondo le leggi vigenti in materia

applicando i prezzi unitari del Prezziario della Regione Abruzzo vigente al momento della realizzazione e regolarmente approvato dall'Amministrazione Comunale, con l'ottenimento di un premio di Superficie Edificabile (S.E.) di mq1,00 / €. 150,00 (1,00 mq. di S.E. ogni. 150 €. di opere realizzate) da poter sviluppare in tutte le zone omogenee "B" e nelle zone omogenee "C" oltre a quelle dovute.

Il premio della S.E. non potrà assolutamente modificare le previsioni urbanistiche edilizie della zona interessata all'intervento ad eccezione dell'Utilizzazione Fondiaria (U.f.).

L'attuazione di tali interventi avverrà solo ed esclusivamente con la stipula di una convenzione tra i richiedenti e l'Amministrazione comunale.

Art. II.8 - Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di adottare un Programma Pluriennale di Attuazione sulla base dei criteri riportati nell'art. 65 della Legge Regionale 75/90.

Art. II.9 - Recupero del Paesaggio

Nella necessità di conquistare (o ritrovare) valori formali qualificanti attraverso interventi capaci di portare le distinte zone del territorio comunale agli elevati livelli di riconoscimento alla tradizione sulla base di colori e materiali superstiti reperiti nell'abito del proprio paesaggio, in tutte le trasformazioni degli edifici esistenti ed in quelli di nuova costruzione, dovranno essere usate tinteggiature e paramenti esterni secondo una scelta individuata nella scheda di colori e materiali a disposizione presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre tutti gli edifici esistenti nel territorio comunale, alla data di adozione del presente P.R.E., non completati nella tinteggiatura esterna o comunque lasciati con colorazione diversa da quelli individuati dalla tavolozza sopra descritta, saranno obbligati ad uniformarsi alle definizioni della detta scheda al momento di eventuali richieste di interventi sia di trasformazione che di semplice manutenzione edilizia.

CAPITOLO III - **Parametri Urbanistici**

Art.III.1 – Definizioni

Per le varie definizioni dei parametri urbanistici saranno applicate tutte le determinazioni riferite alla L.R. 52/89 e meglio determinate dall'elenco di seguito riportate.

Per quanto non definito e fino all'approvazione della presente variante al PRE, valgono le norme del Regolamento Edilizio vigente.

Area occupata (Ao): E' la superficie impegnata alla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sport di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

Superficie d'Involuppo (Si): E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La superficie d'involuppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro le distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato. Tale parametro definisce il Rapporto di Copertura : **R.C.**

Superficie Edificabile (SE): E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno dal pavimento, compresa la proiezione orizzontale dei muri. Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- Gli spazi destinati ai vani scala autonomi ed al servizio di più unità abitative fino ad una superficie massima di mq. 18,00 e mq. 24,00 per i vani scala con ascensore.
- I locali destinati a servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi ecc.)

- Gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% dell'Area occupata dall'edificio (Ao).
- I locali seminterrati con altezza media fuori terra $\leq 2,40$ a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utili abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt. 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile.
- I locali sottotetti con altezza media $\leq 2,40$
- I locali siti al piano terra purché di altezza non superiore a metri 2,40 e tutti i locali interrati anche di altezza superiore a metri 2,40 a condizione che tutti siano destinati ripostiglio, cantine e simili, autorimesse singole o collettive. La Superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria. $Se / Sf \leq Uf$.
Inoltre, tale parametro, moltiplicato per l'altezza dell'edificio, determina il Volume complessivo dell'intervento.

Per piani o porzioni di piani con altezza interna $>$ di mt. 5,00 si calcola una superficie doppia.

Superficie territoriale (S.T.): Si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. Nelle planimetria P.R.G. essa rappresenta anche la superficie totale di ciascun complesso di aree avente medesima campitura, in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

Superficie fondiaria (S.F.): E' la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione.

Indice di Utilizzazione territoriale (Ut): Esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni mq di superficie territoriale (St) (mq/mq) ed è pari a 1/3 del Indice di fabbricabilità territoriale (It).

Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf): Esprime la massima Superficie edificabile dell'edificio (Se espressa in mq.) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Indice di fabbricabilità territoriale (It): Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) (mc/mq)

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): Esprime il volume utile massimo lo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq). Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf) che dà luogo all'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:

$$Uf \leq Se / Sf \quad , \text{dove:}$$

- **Uf** è l'indice di Utilizzazione fondiaria; - **Se** (mq) è la superficie edificabile; - **Sf** (mq) è la superficie fondiaria del lotto di supporto, o comunque, impegnata a fini plano-volumetrici.

Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il Volume massimo edificabile (V.p.p), può ricavarsi la Superficie edificabile (Se) applicando la formula seguente: $Se = V_{max}/3,20$

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se) e del Volume (V), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati dai piani urbanistici generali o attuativi, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni plano-volumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Intervento : Complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario; a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.

Destinazione d'Uso (D.U.): Complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in determinazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Numero dei Piani (N.P.): E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

Superficie Coperta (S.C.): E' data dalle proiezioni orizzontali dei fili delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

Superficie Utile abitabile (S.U.a): E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie Utile di servizi e accessori (S.u.sa): Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- Cantine, soffitte, locali-motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- Autorimesse singole o collettive;
- Androni di ingresso e porticati liberi,
- Logge e balconi.

Superficie Lorda (SI): E' data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Superficie esterna permeabile (Sep): E' la superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolino o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse

disposizioni delle norme di Piano va calcolata in rapporto alla superficie dell'area in edificata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.

Rapporto massimo di Copertura (R.C.) Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

Piano sottotetto non abitabile: Per piano sottotetto non abitabile si intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. L'imposta del tetto, misurata all'incrocio delle pareti perimetrali del fabbricato e il solaio di copertura, rispettivamente estradosso ultimo solaio e intradosso solaio di copertura, non può superare l'altezza di metri 0,50. L'altezza massima del piano sottotetto non può superare ml. 2,70. E' consentita la realizzazione di abbaini nel limite complessivo di 1/3 della lunghezza della falda su cui prospetta e di altezza, dal piano di calpestio all'intradosso della fine del solaio, non superiore a di metri 2,00.

Altezza di un edificio (H): Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei fronti; l'altezza di un fronte è la massima differenza di quota (ossia la differenza misurata nel punto lungo il fronte in cui essa è massima) fra la quota del piano di utilizzo del terreno esterno al piede di ciascun fronte, ossia la quota del marciapiede stradale, dell'area cortiliva o del terreno naturale stimato, e la quota di:

- intersezione fra il piano del fronte e l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se;
- linea di gronda per gli edifici con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde;
- del linea di colmo per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%;

Dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- i locali per impianti tecnici/tecnologici;
- le componenti di impianti dell'edificio.

I parapetti di coperture piane, purchè di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte).

La quota del marciapiede dell'edificio non potrà superare la quota del marciapiede stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.

Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima.

Salvo che per le zone "A", la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3, salvo prescrizioni di sicurezza impartite dagli organi preposti.

Parcheggi (P) La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.

Modalità di Attuazione (M.ATT.) Tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale si attuano secondo le previsioni delle seguenti norme, nel rispetto delle leggi Nazionali e Regionali vigenti.

Distanza da Confine (D.C.) E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine. Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuati negli strumenti urbanistici.

Distanza tra Edifici (D.E.) Eventuale riferimento nel Regolamento Edilizio.

Volume edificabile (V.) E' il volume calcolato moltiplicando la Se, così come determinata nel precedente punto, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura per l'ultimo piano abitabile.

Per ulteriori definizioni si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio.

CAPITOLO IV - **Interventi di trasformazione Edilizia**

Art. IV.1 - Definizioni

I possibili interventi di trasformazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) *"interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;*

b) *"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*

c) *"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

Per la definizione i Restauro si fa riferimento a quanto riportato nell'art.29 del D.Lgs. 42/2004: Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

d) *"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

e) *"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);*
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;*
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;*

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Definizioni di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2002, modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002 e all'art.29 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

TITOLO II : DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPITOLO V - Uso del territorio

Art.V.1 - Uso del territorio Comunale: definizioni

I diversi usi del suolo, di seguito definiti e specificati, potranno essere combinati ed integrati per ogni zonizzazione tale da soddisfare ogni bisogno emergente in modo flessibile e compatibile.

Tutte le definizioni di seguito elencate determinano delle destinazioni ricognitive e non esaustive; pertanto sono ammessi tutti gli usi similari.

Art. V.2 - Definizione degli usi

1. Abitazioni residenziali pubbliche e private: sono compresi gli alloggi per la residenza permanente e gli spazi per attrezzature residenziali, gli alloggi per abitazioni turistiche e collettive sia private che pubbliche e studi professionali se compatibili.

Tali destinazioni possono essere abbinati, solo in forma "non prevalente", con quelle previste dal presente Art. V.2 , punto 2.

2. Attività di servizio pubbliche e private: sono compresi uffici, studi professionali, ambulatori medici e veterinari, laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali e ricreative, attività commerciali al dettaglio (con l'esclusione di ipermercati e centri commerciali integrati), esposizioni permanenti o a tempo determinato, alberghi, pensioni, residences, ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo e di svago, sale riunioni, sale congressi e attività terziarie quali: uffici per il decentramento amministrativo, bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca e di elaborazione dati.

Tali destinazioni possono essere abbinati, solo in forma "non prevalente", con quelle previste dal presente Art. V.2 , punto 1.

3. Aree per attrezzature sociali ed edifici pubblici: sono compresi gli edifici con relativi spazi di servizi per le attività amministrative, museale, biblioteche, attrezzature per lo spettacolo, servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, media inferiore, scuole a carattere speciale d'interesse territoriale), centri civici e sociali, uffici postali, edifici di culto, centri culturali ricreativi, attrezzature speciali di interesse pubblico, tutti non compresi nel punto 2, precedente perchè di dimensioni e di

importanza superiore. Tali interventi dovranno garantire oltre ai parcheggi definiti nella tabella seguente una perfetta funzionalità distributiva nel tessuto urbano limitrofo ed attività non nocive o moleste secondo le leggi e normative vigenti. E' ammessa la presenza di alloggio per custodia < 120 mq di superficie utile.

4. Aree per attrezzature sportive: in tali usi sono compresi tutte le attrezzature coperte e scoperte per ogni tipo di impianto sportivo e per tutti i relativi spazi complementari di servizio e tecnici nel caso di impianto a dimensionamento sovracomunale è ammessa la presenza di alloggio di custodia con S.U. < 120 mq.

5. Aree per verde attrezzato: sono comprese aree di uso pubblico sistemate a verde, *effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade*, compresi i vari elementi di arredo fisso ed elementi edilizi di servizio.

6. Aree per attrezzature sociali, collettive, per spettacoli viaggianti e per la protezione civile: in tali zone sono compresi tutti quegli interventi di carattere sociale e collettivo definiti anche occasionalmente dall'amministrazione comunale. Tali zone inoltre, sono destinate per l'uso di spettacoli viaggianti o estemporanei e per le esigenze della protezione civile (prima e seconda accoglienza in caso di calamità naturali).

Non sono ammesse in alcun modo costruzioni se non per gli usi specifici di tale destinazione. Tutti gli interventi ricadenti in tali aree dovranno essere sempre autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

7.1. Attività produttiva di tipo Industriale-Artigianale: sono comprese in tali aree l'uso di tutte le attività artigianali ed industriali compatibile con l'ambiente secondo le prescrizioni delle relative Leggi Regionali e Statali. In tali destinazioni, solo in forma "non prevalente", è compreso l'uso di spazi per esposizione e commercializzazione.

E' ammessa la presenza di alloggio di custodia con S.U. < 120 mq.

7.2. Attività produttiva di tipo Commerciale: sono comprese le sole attività commerciali e/o artigianali definite al punto 2 precedente ma con superficie utile (Su) cadauna > 150 mq . Tali interventi dovranno garantire oltre ai parcheggi definiti nella tabella seguente una perfetta funzionalità distributiva nel tessuto urbano limitrofo ed attività non nocive o moleste secondo le leggi e normative vigenti.

Tali destinazioni possono essere abbinati, solo in forma "non prevalente", con quelle previste dal presente Art. V.2 , punto 1.

8. Strade e parcheggi: sono compresi in tale uso tutti gli spazi pubblici per la viabilità pubblica - carrabile (anche di tipo ciclabile differenziata) e i parcheggi pubblici a raso o multipiano e per percorsi pedonali (piazza, marciapiede, sentieristica). I parcheggi pubblici o privati di uso pubblico di seguito definiti, per ogni singolo ed autonomo intervento *nelle sole Zone B definite nel successivo Cap. VI*, potranno essere reperiti anche in un'area limitrofa con distanza pedonale < di mt. 100. Sarà sempre possibile applicare le modalità di cui alla Legge 122/89.

Per gli edifici esistenti e impossibilitati all'applicazione di tale legge, è ammessa la creazione di parcheggi all'interno della volumetria esistente al piano terra, con l'eventuale recupero del 60% di tale volume in sopraelevazione o ampliamento nel rispetto delle distanze ed altezze previste nella zona interessata. Tale incremento dovrà essere scorporato dall'eventuale applicazione di "Una Tantum" definita dagli articoli successivi. La superficie a parcheggi viene intesa compreso lo spazio di manovra per una superficie massima del 50%.

Destinazione d'uso	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici o privati di uso pubbl.
1) Zona residenziale	10 mq./33 mq. di S.E.	
2) Attività di servizio pubbliche e private	10 mq./33 mq. di S.E .	10 mq./20 mq. di S.E .
3) Attività di servizio pubbliche e private di supporto strategico		10 mq./10 mq. di S.E .
4) Centri commerciali	-	10 mq./10 mq. di S.E .
5) Attrezzature sociali edifici pubblici	-	10 mq./10 mq. di S.E .
6) Attrezzature sportive	-	10 mq./50 mq. di S.E .
7) Attività produttive Industriali	-	20% della Sup. Coperta
8) Attività produttive Artig. commerciali	-	20% della Sup. Coperta
9) Attrezzature ricettive	-	12,50 mq./1 Posto Letto
10) Attrezzature turistiche complementari	-	10 mq./20 mq. di S.E .

9. Zone per attrezzature speciali di interesse pubblico:

sono comprese in tale uso:

Depositi e cave

Discariche di R.S.U.

Discariche di rifiuti industriali

Stazioni di servizio carburante

Impianti annonari (mattatoi e simili)

Altre strutture similari

10. Zona di tutela, aree cimiteriali:

Dette aree sono vincolate ai sensi della L. n° 983 / 1957 e s.m.ii. e alla inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono autorizzati solo le opere previste dal successivo art. VII.10.

Tutte le nuove costruzioni, *in attuazione alla procedura di cui all'art. 338, comma 4, del R.D. 27/07/1934 n° 1265 e s.m.i., recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n°15 del 25/01/1979*, potranno avvenire nelle aree limitrofe ad una distanza di rispetto non inferiore a *50 metri*.

11. Attività agricola: sono le zone ad uso agricolo, e per la conservazione dei valori paesaggistici ambientali. In tale uso si comprendono anche le aree di salvaguardia geologica.

12. Attrezzature ricettive:

Sono comprese in tale uso:

Alberghi, pensioni

Case albergo

Spazi di ritrovo

Campeggi e Altre strutture similari

13. Residenze turistiche: Sono comprese in tale uso le residenze turistiche extralberghiere destinate a flussi turistici a carattere stabile o temporaneo di soggetti non necessariamente residenti nel Comune.

14. Attrezzature turistiche complementari: In tale uso sono compresi tutte le attrezzature complementari ricreative di supporto turistico, compreso spazi distinti per ristoro, bar, sale riunioni, sale congressi, maneggi e aree attrezzate per lo svago. Tutti gli interventi dovranno rispettare le varie leggi di settore sia Regionali che Nazionali.

15. Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) : tali interventi sono possibili in tutte le zone edificabili di tipo "B" e "C" nel rispetto dei relativi parametri urbanistico-edilizi e delle modalità di realizzazione definite dalle norme e leggi vigenti in tale materia.

16. Edilizia a carattere Direzionale, tali zone di nuova edificazione, sono destinate prevalentemente ad uffici sia pubblici che privati, di peso territoriale maggiore a quelli previsti nel punto 2 del presente articolo e, destinati soprattutto a sedi di carattere generale delle attività terziarie descritte.

Gli interventi dovranno avere, in forma prescrittiva, uffici (pubblici e/o privati) al piano terra ed uffici (pubblici e/o privati) ed eventuale in forma "non prevalente", residenza ai piani superiori.

CAPITOLO VI - **Suddivisione del territorio Comunale in zone**

Art. VI.1 - Suddivisione generale

Il territorio Comunale è ripartito nelle seguenti zone:

Zona A) Patrimonio Storico

A - Nuclei Storici e Centri Rurali di Antica Formazione

Zona B) Di Edificazione Urbana

B - Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento

Zona C) Di Edificazione Urbana di Nuovo Insediamento

C - Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Nuovo Insediamento

Zona D) Attività produttive

D1 - Aree ad uso Industriale-Artigianale

D1-1 - Aree ad Uso Industriale Artigianale ad intervento diretto

D2 - Aree ad uso Commerciale

D2.1. - Aree ad Uso Commerciale ad intervento diretto

D3 - Aree ad uso Industriale-Artigianale del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo

Zona E) Territorio Agricolo

E1 - Zone Agricole

E2 - Agriturismo

Zona F) Attrezzature Pubbliche

F1 - Aree per Attrezzature Pubbliche

F2 - Aree per Attrezzature Tecnologiche

F3 - Verde Sportivo

F4 - Verde Pubblico Attrezzato

F5 - Verde Pubblico Attrezzato di Carattere Ambientale

F6 - Aree attrezzate per Spettacoli viaggianti e di Protezione Civile

Zona G) Attrezzature Turistiche

G1 - Zone per Residenze Turistiche di Integrazione Urbana

Zona H) Viabilità

H1 - Strade Pubbliche carrabili di previsione

H2 - Parcheggi Pubblici.

Zona I) Attrezzature Speciali Pubbliche e private di Interesse Pubblico

I1 - Aree per Depositi Speciali

I1-1 Deposito di Materiali Inerti

I1-2 Deposito di Rifiuti Solidi Urbani

I1-3 Zona Attrezzata per Stoccaggio Rifiuti Differenziati

I2 - Impianti Annonari

Zona L) Zone a Vincolo Speciale

L1- Aree di Rispetto Cimiteriale

L2 - Aree Verdi di Rispetto

L3 - Aree Verdi di Interesse Ambientale

L4 - Aree a Verde Privato Vincolato

CAPITOLO VII - **Caratteristiche degli interventi nelle zone**

Art. VII.1 – Zona A: Patrimonio Storico

Art. VII.1.1 – A Nucleo Storico e Centro Rurale di antica formazione

Considerata la complessità urbanistica-edilizia del Nucleo Storico e il Centro Rurale di antica formazione esistenti nel territorio e regolarmente normati dal PRE vigente e precedente alla presente variante, si ritiene di confermare completamente tutte le determinazioni a suo tempo assunte e regolarmente e minuziosamente riportate sia negli elaborati grafici e sia negli articoli delle relative NTA.

Di seguito, per la completezza delle presenti norme, onde agevolare una facile consultazione generale si riportano le particolari e complete prescrizioni del vigente e precedente PRE.

Art. VII.1.1

(ART. 33)

CENTRO STORICO

L'area del Centro Storico è delimitata graficamente nelle Tavole di Piano e coincide territorialmente con Canzano Capoluogo, la zona viene "zona A" ai sensi della legge n. 1444/68.

Gli elaborati grafici individuano la consistenza dei fabbricati, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione e il valore storico monumentale degli edifici.

L'analisi dello stato di fatto e le conseguenti scelte progettuali impongono la seguente classificazione dei fabbricati e le relative prescrizioni normative; pertanto i fabbricati sono stati così classificati:

A - Edifici e/o complessi di valore monumentali ed Edifici ecclesiastici (*Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004* ed edifici assimilati).

B - Fabbricati di valore storico e ambientale sono stati classificati come fabbricati di

valore storico con morfologie edilizie riconducibili al tessuto medioevale.

C - Fabbricati privi di valore storico e ambientale:

sono stati classificati come fabbricati o parte di fabbricati privi di valore storico o ambientale alcuni complessi edilizi le cui tipologie non sono riconducibili al tessuto di impianto del Centro Storico, come pure sono state individuate le

superfetazioni aggiunte ai fabbricati di interesse storico che ne modificano l'aspetto architettonico.

Art. VII.1.2

(ART. 33 A)

ELABORATI DI PIANO

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- tavole di analisi
- tavole prescrittive
- tavole di progetto
- norme di attuazione

Art. VII.1.3

(ART. 33 B)

Il Centro Storico del Capoluogo è destinato a svolgere il ruolo di Centro Città attraverso le funzioni rappresentative e direzionali e quelle connesse alla residenza e al commercio e all'artigianato tradizionale.

Pertanto gli obiettivi annunciati possono essere perseguiti attuando le seguenti norme:

- a) Sono vietati: gli insediamenti del tipo supermercati o magazzini con superficie di vendita superiore a 200 mq.
 - b) Sono vietati: Laboratori industriali, laboratori artigianali che producano o lavorino sostanze dannose ed inquinanti per l'ambiente. e comunque non possono occupare locali con una superficie superiore ai 200mq.
 - c) Sono vietati: Laboratori industriali e/o artigianali con una superficie superiore ai 200mq.
 - d) Sono vietati: Autorimesse negli edifici classificati monumentali e vincolati.
- Vengono consentite per tutti gli edifici del Centro Storico la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. VII.1.4

(ART. 33 C)

MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi 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, come definito dall' art.3 del D.P.R. 380/2001.

Art. VII.1.5

(ART. 33 D)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, come definito dall'art.3 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre sono classificate opere di manutenzione straordinaria le modifiche parziali dell'impianto distributivo delle singole unità immobiliari, la sostituzione delle strutture e dell'orditura della copertura degli edifici.

Art. VII.1.6

(ART. 33 E)

RESTAURO SCIENTIFICO

Per la definizione di Restauro si fa riferimento a quanto riportato nell' dall'art.29 del D.Lgs. 42/2004: Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Sono soggetti a restauro scientifico gli edifici e/o complessi di valore monumentale e gli edifici ecclesiastici.

(Edifici vincolati dalla legge 1.6.1939 n. 1089 ed edifici assimilati).

Il restauro scientifico prevede:

a) il consolidamento dell'edificio o di parte di esso attraverso la sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali quali:

- le murature portanti sia interne che esterne;

- volte e solai;

- i gruppi scale;

- il tetto che comunque dovrà essere coperto con il manto originale;

b) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto del punto precedente; senza modificare architettonicamente l'estetica e la tipologia delle facciate evitando in assoluto la messa a vista di elementi strutturali usati.

c) la demolizione ed eliminazione di parti incongrue all'impianto originale.

Art. VII.1.7

(ART. 33 F)

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per la definizione di Restauro si fa riferimento a quanto riportato nell'art.29 del D.Lgs. 42/2004: Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Sono soggetti al restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici del Centro Storico definiti: "Fabbricati di valore storico e ambientale" e individuato nelle tavole di piano.

Gli interventi di restauro e di risanamento *conservativo* sono *rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

Gli interventi che possono essere eseguiti sono:

- opere di risanamento igienico;
- opere di coordinamento strutturale con sostituzione di parti non recuperabili;
- sostituzioni di murature portanti interne ed esterne;
- sostituzioni di gruppi scale;
- sostituzioni dei piani di calpestio delle strutture orizzontali senza variare le quote di imposta;
- sostituzione con possibile abbassamento dell'ultimo solaio sempre che non si alteri l'architettura dei prospetti e che l'altezza interna non sia inferiore a metri 2,70 in modo da utilizzare il sottotetto ai fini residenziali;
- sostituzione del tetto mettendo la quota di imposta originaria e ripristinando la copertura con materiale originario o simile.

Gli interventi debbono tendere alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il rifacimento e il restauro delle facciate esterne e degli androni, inoltre tutti gli elementi decorativi e di arredo debbono essere riportati.

Può essere consentito modificare i prospetti interni per rendere funzionali i locali da adibire ad impianti igienico - sanitari ed inoltre è consentito l'accorpamento di unità edilizia adiacenti per un adeguato ed armonico utilizzo.

Art. VII.1.8

(ART. 33 G)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti alla ristrutturazione edilizia i fabbricati privi di valore storico e ambientale e individuati nelle tavole di piano.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Gli interventi devono essere mirati a riorganizzare la struttura morfologica degli edifici del complesso attraverso una serie di opere di interventi che possono trasformare l'organismo edilizio originario, ma devono essere conservate le principali caratteristiche morfologiche come gli ingombri, i profili, le sagome preesistenti.

Devono essere conservate le altezze originarie salvo l'aumento determinato dalla traslazione della quota di imposta del tetto nei casi consentiti.

I materiali da impiegare per la serie di opere sopra descritte devono essere dello stesso tipo esistenti o diversi purché compatibili per le caratteristiche ambientali del Centro Storico.

In tale zona si potrà applicare un premio di "Una Tantum" a carattere sociale solo per il completamento tipologico degli edifici esistenti prima della data di adozione del P.R.E. e provvisti di regolare Agibilità/Abitabilità o con Permesso di Costruire /Concessione Edilizia non ancora decaduto.

Tale "Una Tantum" non potrà superare al massimo mq. 25 da applicare solo ed esclusivamente all'interno della sagoma d'ingombro planimetrico dell'edificio esistente.

Tale incremento sarà consentito solamente in deroga agli indici di

fabbricabilità.

Nel caso di sopraelevazione, l'incremento volumetrico potrà essere eseguito solamente all'interno della sagoma d'ingombro planimetrico dell'edificio esistente, nel rispetto del Codice Civile e delle distanze minime inderogabili di cui al D.M. 1444/68.

Prescrizioni per tali incrementi sono:

- incremento altimetrico fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista dalla zona;
- non potranno avvalersi di tale Una Tantum tutti gli edifici o parti di edifici condonati secondo le leggi e modalità vigenti. Per tali situazioni pertanto saranno escluse dal computo per l'incremento volumetrico possibile tutte le parti del volume condonato.

Sono da integrare alle norme sopra descritte le seguenti determinazioni: per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica Edilizia, oltre all'aumento di cubatura Una Tantum , è consentito:

1. La parziale modifica delle murature che delimitano le corti per rendere tali spazi più coerenti con l'esigenza di una idonea illuminazione ed areazione dei vani;
2. Una parziale o totale sostituzione delle strutture verticali di collegamento per una maggiore organizzazione funzionale degli ambienti;
3. Gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti per una migliore distribuzione;
4. La creazione di un nuovo piano abitabile attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio piano senza alterare l'aspetto architettonico tipologico e tale da lasciare il piano sottostante con un'altezza non inferiore a metri 2,70. La creazione di tale nuovo piano potrà avvenire anche e congiuntamente attraverso l'alzamento della quota del cornicione per un massimo di mt. 1,10, là dove si riscontra l'esistenza di un sottotetto già accessibile e collegato con l'edificio.

COLORE E ARREDO URBANO DEL CENTRO STORICO

L'aspetto estetico del Centro Storico assume un ruolo importante nell'attuazione delle norme che regolano gli interventi del recupero degli edifici.

Pertanto vengono elencate una serie di norme che, pur non avendo la pretesa di essere un Piano del Colore e arredo urbano, costituiscono una serie di indicazioni atte a migliorare l'aspetto estetico degli edifici e quindi complessivamente del Centro Storico. Sarà fornita una tabella cromatica dei colori da usare compreso i vari abbinamenti cromatici e l'uso dei materiali

Art. VII.1.9
(ART. 33 H)

PARAMENTI DEGLI EDIFICI

Per gli edifici che presentano pareti esterne in pietra o in laterizi o misti a faccia vista, devono essere previste opere mirate alla conservazione e ripulitura e alle stuccature dei giunti in modo da conservare le pareti a faccia vista.

Per gli edifici che presentano intonaci esterni con tinteggiatura, i colori da rimpiangere sono quelli originari se conformi alla scala cromatica allegata.

La scala cromatica è stata desunta da una analisi degli edifici che nella maggior parte sono costituiti da mattoni e pertanto il colore dominante è colore mattone.

Si sono riscontrati alcuni edifici tinteggiati con colore giallo oca, colore ottenuto da miscele che hanno come base l'argilla e la sabbia.

Pertanto la scala cromatica scelta è quella che va dal giallo oca al colore mattone.

Si precisa che le tinteggiature esterne dovranno interessare le intere facciate che pertanto dovranno assumere la stessa colorazione.

Art. VII.1.10
(ART. 33 I)

I

MANTI DI COPERTURA

Il ripristino o il rifacimento dei manti di copertura dovranno essere eseguiti usando materiali dello stesso tipo di quelli esistenti purchè siano compatibili con il caratteristico coppo che è il materiale esistente nelle quasi totalità delle coperture.

Nel caso di rifacimento totale di un manto di copertura occorre recuperare i coppi esistenti e integrarli in modo da comporre un manto compatibile con le caratteristiche ambientali esistenti.

I cornicioni debbono essere ricostruiti o conservati nelle dimensioni e forme uguali a quelle esistenti.

Art. VII.1.11

(ART. 33 L)

PARAMENTI INFISSI E RINGHIERE

I materiali per la costruzione di infissi esterni potranno essere anche diversi dal legno tradizionale.

Gli infissi dovranno avere un colore coordinato con la tinteggiatura della facciata e pertanto particolare cura dovrà essere posta negli abbinamenti tra le tinteggiature esterne gli infissi e le ringhiere.

Art. VII.1.12

(ART. 33 M)

TARGHE E INSEGNE

Le targhe e le insegne degli studi professionali e dei locali commerciali e artigianali, non dovranno essere posti a bandiera.

Per gli studi professionali le targhe potranno essere poste sui lati degli stipiti, per i locali commerciali essi dovranno essere contenuti nello spazio delle vetrine o anche ai lati degli stipiti delle porte ma non potranno superare le dimensioni di 0,40 x 0,50.

Art. VII.1.13

(ART. 33 N)

TENDE E CAPPOTTINE ESTERNE PROSPICIENTI LUOGHI PUBBLICI

L'installazione di tende e cappottine prospicienti i luoghi pubblici è autorizzata se la minima altezza del piano di calpestio è di metri 2,30 e se non ostacola il transito veicolare.

La forma e il colore e la dimensione dovranno essere tutte uguali se installate su un edificio.

Art. VII.1.14

(ART. 33 O)

ANTENNE RADIOTELEVISIVE E IMPIANTI AEREI

L'Amministrazione Comunale provvederà, dopo aver redatto un apposito progetto esecutivo, e in coincidenza con altre opere connesse a scavi (fognature, rete idrica, ecc.) a sostituire le linee aeree con linee interrato.

Ogni edificio dovrà essere dotato di antenne centralizzate e pertanto nell'ipotesi di carattere manutentorio l'Amministrazione obbligherà i condomini a rimuovere le singole antenne e ad installare antenne centralizzate.

Art. VII.1.15
(ART. 33 P)

CORPI ILLUMINANTI

I corpi illuminanti che dovranno essere installati su spazi pubblici devono avere le stesse caratteristiche di quelle esistenti.

Art. VII.1.16
(ART. 33 Q)

PAVIMENTI DI SPAZI PUBBLICI

Le principali vie e piazze del Centro Storico sono pavimentate con porfido disposto con "ali di pavone".

Pertanto in caso di ripristino o rifacimento di vie e piazze il materiale da usare è il porfido o materiali consoni con l'ambiente storico.

Art. VII.1.17
(ART. 33 R)

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le norme vigenti in materia prevedono la realizzazione di particolari rampe a scivoli di accesso ai marciapiedi e a spazi pubblici ed ad edifici privati.

Nella esecuzione di tali opere i materiali impiegati e le opere dovranno essere conformi alle norme vigenti.

Art. VII.1.18
(ART. 33 S)

RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI INCOMPATIBILI

Tutti gli elementi installati o che risultano incompatibili con quanto disposto nei precedenti articoli dovranno essere rimossi o adeguati entro e non oltre tre anni dall'approvazione del Piano Regolatore Esecutivo.

Per i casi di imperizia l'Amministrazione si riserva di procedere con rivalsa di spese a carico degli inadempienti.

Art. VII.1.19

(ART. 34)

Centro rurale di antica formazione

L'area del Centro rurale di antica formazione è delimitata dalle planimetrie di Piano e coincide con l'agglomerato della frazione di Valle Canzano, la zona viene definita "zona A" ai sensi della legge n. 1444/88.

Gli elaborati grafici individuano la consistenza dei fabbricati, lo stato d'uso e lo stato di conservazione, lo stato di fatto.

Gli edifici oltre che assolvere l'uso abitativo possono, al piano terra, essere adibiti a negozi di prima necessità ed uso pubblico e sociale nonché a laboratori e magazzini per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle previsioni contenute nelle tavole di Valle Canzano 2/F1, 2/F2, 2/F3, dei seguenti indici:

Uf = 0,5mq/mq.

Parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq/100mc.

H max = 9,50ml.

La distanza dalle strade è determinata dall'allineamento dei fabbricati esistenti.

I fabbricati esistenti sono soggetti a manutenzione ordinaria ed alla ristrutturazione edilizia.

A) Manutenzione ordinaria.

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi 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, come definito dall'art.3 del D.P.R. 380/2001.

Tutte quelle opere necessarie a mantenere in buono stato ed in efficienza un fabbricato o complesso edilizio possono essere classificate come manutenzione ordinaria e ricondotte alla seguente specifica:

- rifacimento totale o parziale degli intonaci e pitture interne ed esterne;
- ripulitura delle facciate, riverniciatura degli infissi e delle opere di arredo ed paramenti esterni ed interni;
- sostituzione e riparazione delle grondaie, infissi canne fumarie;

- riparazione o costruzione di impianti tecnologici e di servizi igienici che non comportino la realizzazione di nuovi vani.

B) Ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R.380/2001, sono 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

L'intervento prevede la ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente con aumento di volume fino a If max fissato per le aree libere.

C) Ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.3 del D.P.R. 380/2001, sono 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono da integrare alle norme sopra descritte le seguenti determinazioni: per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica Edilizia, oltre all'aumento di cubatura Una Tantum dove previsto, è consentito:

5. La parziale modifica delle murature che delimitano le corti per rendere tali

spazi più coerenti con l'esigenza di una idonea illuminazione ed areazione dei vani;

6. Una parziale o totale sostituzione delle strutture verticali di collegamento per una maggiore organizzazione funzionale degli ambienti;
7. Gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti per una migliore distribuzione;
8. La creazione di un nuovo piano abitabile attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio piano senza alterare l'aspetto architettonico tipologico e tale da lasciare il piano sottostante con un'altezza non inferiore a metri 2,70. La creazione di tale nuovo piano potrà avvenire anche e congiuntamente attraverso l'alzamento della quota del cornicione per un massimo di mt. 1,10, là dove si riscontra l'esistenza di un sottotetto già accessibile e collegato con l'edificio.

Art. VII.2 – Zona B: Di Edificazione Urbana

Art. VII.2.1 – B Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento

Le zone di edificazione Urbana di Completamento sono destinate prevalentemente alla residenza. In tale zona inoltre sono ammesse altre destinazioni d'uso di integrazione funzionale occasionalmente definite e normate dai seguenti schemi.

B : Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento

U.F.	= 0,35 mq/mq
R.C.	= 40% mq/mq
H.max	= 10.50 mt
N.P.	= n. 3+Piano interrato/i e/o seminterrato
D.U.	= Art. V.2 punti 1-2-12-13-14-15-16
M.ATT.	= Art.II.2
D.C.	= ½ H con min. 5 mt
P	= Art. V.2 punto 8

In tale zona si potrà applicare un premio di "Una Tantum" a carattere sociale solo per il completamento tipologico degli edifici esistenti prima della data di adozione del P.R.E. e provvisti di regolare Agibilità/Abitabilità o con Permesso di Costruire /Concessione Edilizia non ancora decaduto.

*Tale "Una Tantum" non potrà superare al massimo mq. **25** da applicare solo ed esclusivamente all'interno della sagoma d'ingombro planimetrico dell'edificio esistente.*

Tale incremento sarà consentito solamente in deroga agli indici di fabbricabilità. Nel caso di sopraelevazione, l'incremento volumetrico potrà essere eseguito solamente all'interno della sagoma d'ingombro planimetrico dell'edificio esistente, nel rispetto del Codice Civile e delle distanze minime inderogabili di cui al D.M. 1444/68.

Prescrizioni per tali incrementi sono:

- incremento altimetrico fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista dalla zona;
- non potranno avvalersi di tale Una Tantum tutti gli edifici o parti di edifici condonati secondo le leggi e modalità vigenti. Per tali situazioni pertanto saranno escluse dal computo per l'incremento volumetrico possibile tutte le parti del volume condonato.

Tutte le aree con una volumetria esistente ricadenti nella zone B, sono assunte anche come "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi della L. 457/78 art. 27 e pertanto soggette a Piani di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica. In tale zona è possibile il trasferimento della Superficie Edificabile anche completa in altre Zone B della stessa località/frazione, *fatta salva la relativa dotazione di standards nella nuova localizzazione*. L'Amministrazione Comunale è tenuta a mantenere un idoneo ed aggiornato registro *che attesti l'avvenuto trasferimento e la conseguente in edificabilità del lotto originario per la quota di superficie trasferita*.

Art. VII.2.2 – B2 Aree Residenziali di Edificazione Urbana Parzialmente Edificate.

Sono aree con le stesse caratteristiche tecnico-urbanistiche dell'articolo precedente "B Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento", edificate parzialmente ma comunque ampiamente urbanizzate e con il soddisfacimento minimo degli standards urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2/Aprile/1968 n° 1444.

In tale aree il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione da parte dei proponenti, con elaborati tecnici contenenti la eventuale viabilità da cedere all'Amministrazione comunale o dichiarazione di autosufficienza della viabilità interna all'area d'intervento.

Art. VII.2.3 - Recupero del Paesaggio Urbano

In tali zone Urbane dovranno essere applicate tutte le previsioni riportate nel precedente Art.II.9 delle modalità di attuazione del presente P.R.E.

Art. VII.3 – Zona C: Di Edificazione Urbana di Nuovo Insediamento

Art. VII.3.1 – C Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Nuovo Insediamento

Le zone di edificazione Urbana di Nuovo Insediamento sono destinate prevalentemente alla residenza e alle relative attrezzature complementari. In tale zona inoltre sono ammesse altre destinazioni d'uso di integrazione funzionale occasionalmente definite e normate dai seguenti schemi.

C : Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Nuovo Insediamento

- U.T.** = 0,35 mq/mq
- R.C.** = 40% mq/mq
- Hmax** = 10.50 mt
- N.P.** = n. 3+Piano interrato/i e/o seminterrato
- D.U.** = Art. V.2 punti 1-2-3-12-13-14-15
- M.ATT** = Art.II.3 - Art.II.4
- D.C.** = ½ H con min. 5 mt
- P** = Art. V.2 punto 8

In tali zone C, il rilascio del Permesso di Costruire per ogni intervento, è subordinato all'attivazione del comparto così come definito dalla specifiche e relative tavole, attraverso la stipula di una convenzione secondo schema approvato dall'Amministrazione Comunale, tra i richiedenti proprietari e l'Amministrazione Comunale stessa contenente tra l'altro, oltre alle modalità di attuazione, le cessioni, il tipo di opere da realizzare e l'impegno dei soggetti richiedenti a:

- Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le aree per i relativi interventi di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le urbanizzazioni primarie necessarie quali: strade, parcheggi, pubblica illuminazione e rete fognante acque bianche e acque nere. Tali urbanizzazioni primarie, dovranno essere progettate e realizzate fino all'allaccio di quelle pubbliche esistenti a cura e spese del proponente previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo progetto esecutivo.

La distribuzione funzionale urbanistica dei comparti, così come definita dalle rispettive tavole allegate al presente PRE, potrà essere variata dai proponenti attraverso un assetto urbanistico diverso (Nuovo Piano di Utilizzo) anche attraverso

l'attivazione di sub-comparti.

Tali nuovi assetti di distribuzione funzionali dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno mantenere la stessa dotazione di standards urbanistici previsti dalla stesura dei comparti originali approvati con il presente P.R.E. .

In tali zone C, in assenza di iniziative dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L.U.N. n° 1150/1942 e successive.

Pertanto gli attuatori di tale zona saranno:

- Privati aventi titolo;
- Privati aventi titolo + Pubblico in sostituzione dei reticenti (concertazione)
- Completamente il Pubblico avvalendosi dell'art. 28 L. 1150/1942.

In ragione dell'art. 12 della Legge Regionale n° 70/95 punto 4, l'Amministrazione comunale sin dall'approvazione del presente P.R.E. potrà invitare tutti i proprietari ricadenti in tali zone a sottoscrivere la relativa convenzione e a dare immediata attuazione ai vari comparti di edificazione.

Dalla data di invito, per i soggetti che non hanno ancora aderito al convenzionamento sopra descritto, l'Amministrazione comunale potrà assegnare formalmente un ulteriore congruo termine, dopo di chè si avvarrà del predetto art. 28 1150/42. compensando i rispettivi proprietari reticenti con il valore della proprietà. Tutte le aree con una volumetria esistente ricadenti nella zone C, sono assunte anche come "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi della L. 457/78 art. 27 e pertanto soggette a Piani di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica.

Art. VII.3.1 - Recupero del Paesaggio Urbano

In tali zone Urbane dovranno essere applicate tutte le previsioni riportate nel precedente Art.II.9 delle modalità di attuazione del presente P.R.E.

Art. VII.4 - Zona D: Attività Produttive.

Art. VII.4.1 – D1 Aree ad Uso Industriale Artigianale

Le zone ad Uso Industriale Artigianale sono destinate allo sviluppo generale del territorio e, pertanto, sono proposte in una localizzazione di facile connessione con il territorio comunale e intercomunale circostante e limitrofi alle reti viarie primarie esistenti ed in fase di realizzazione.

Tali zone sono normate dal seguente schema:

D1 : Aree ad Uso Industriale Artigianale

U.T. = 0,50 mq/mq

R.C. = 50% mq/mq

Hmax = 10.50 mt

D.U. = Art. V.2 punto 7.1

M.ATT = Art.II.3 - Art.II.4

D.C. = $\frac{1}{2}$ H con min. 5 mt

P = Art. V.2 punto 8

C.P. = > 30 %

(C.P. = Coefficiente di permeabilizzazione dei suoli)

In tali zone D1, il rilascio del Permesso di Costruire per ogni intervento è subordinato all'attivazione del comparto così come definito dalla specifiche e relative tavole, attraverso la stipula di una convenzione secondo uno schema approvato dall'Amministrazione Comunale, tra i richiedenti proprietari e l'Amministrazione Comunale stessa contenente tra l'altro, oltre alle modalità di attuazione, le cessioni, il tipo di opere da realizzare e l'impegno dei soggetti richiedenti a:

- Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le aree per i relativi interventi di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le urbanizzazioni primarie necessarie quali: strade, parcheggi, pubblica illuminazione e rete fognante acque bianche e acque nere. Tali urbanizzazioni primarie, dovranno essere progettate e realizzate fino all'allaccio di quelle pubbliche esistenti, a cura e spese del proponente, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo progetto esecutivo.

La distribuzione funzionale urbanistica dei comparti, così come definita dalle

rispettive tavole allegate al presente PRE, potrà essere variata dai proponenti attraverso un assetto urbanistico diverso (Nuovo Piano di Utilizzo) o l'attivazione di ulteriori sub-comparti.

Tali nuovi assetti di distribuzione funzionali dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno mantenere in proporzione almeno la stessa dotazione di standards urbanistici previsti dalla stesura dei comparti originali approvati con il presente P.R.E. .

In tali zone D1, in assenza di iniziative dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L.U.N. n° 1150/1942 e successive.

Pertanto gli attuatori di tale zona saranno:

- Privati aventi titolo;
- Privati aventi titolo + Pubblico in sostituzione dei reticenti (concertazione)
- Completamente il Pubblico avvalendosi dell'art. 28 L. 1150/1942.

In ragione dell'art. 12 della Legge Regionale n° 70/95 punto 4, l'Amministrazione comunale sin dall'approvazione del presente P.R.E. potrà invitare tutti i proprietari ricadenti in tali zone a sottoscrivere la relativa convenzione e a dare immediata attuazione ai vari comparti di edificazione.

Dalla data di invito, per i soggetti che non hanno ancora aderito al convenzionamento sopra descritto, l'Amministrazione comunale potrà assegnare formalmente un ulteriore congruo termine, dopo di chè si avvarrà del predetto art. 28 1150/42. compensando i rispettivi proprietari reticenti con il valore della proprietà.

Art. VII.4.1.1 – D1-1 Aree ad Uso Industriale Artigianale ad intervento diretto

Le zone ad Uso Industriale Artigianale D1-1 sono destinate, come le zone D1, allo sviluppo generale del territorio ma, avendo un dimensionamento relativamente più piccolo e localizzati prevalentemente su ambiti già urbanizzati, esse sono attuabili ad intervento diretto.

Pertanto per la loro realizzazione necessita solamente di tutti gli adempimenti riconducibili al ritiro del Permesso di Costruire

Tali zone sono normate dal seguente schema:

D1-1 : Aree ad Uso Industriale Artigianale

- U.T.** = 0,50 mq/mq
- R.C.** = 50% mq/mq
- Hmax** = 10.50 mt
- D.U.** = Art. V.2 punto 7.1
- M.ATT** = Art.II.2
- D.C.** = ½ H con min. 5 mt
- P** = Art. V.2 punto 8
- C.P.** = > 30 %

(C.P. = Coefficiente di permeabilizzazione dei suoli)

Art. VII.4.2 – D2. Aree ad Uso Commerciale

Le zone ad Uso Commerciale D2.1 sono intese come interventi di nuova edificazione urbana. Tali zone sono normate dal seguente schema:

D2 : Aree ad Uso Commerciale

- U.T.** = 0,50 mq/mq
- R.C.** = 50% mq/mq
- Hmax** = 10.50 mt
- D.U.** = Art. V.2 punto 7.2
- M.ATT** = Art.II.3
- D.C.** = ½ H con min. 5 mt
- P** = Art. V.2 punto 8
- C.P.** = > 30 %

(C.P. = Coefficiente di permeabilizzazione dei suoli)

In tali zone D2 il rilascio del Permesso di Costruire per ogni intervento è subordinato all'attivazione del comparto così come definito dalla specifiche e relative tavole, attraverso la stipula di una convenzione secondo schema approvato dall'Amministrazione Comunale, tra i richiedenti proprietari e l'Amministrazione Comunale stessa contenente tra l'altro, oltre alle modalità di attuazione, le cessioni, il tipo di opere da realizzare e l'impegno dei soggetti richiedenti a:

- Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le aree per i relativi interventi di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le urbanizzazioni primarie necessarie quali: strade, parcheggi, pubblica illuminazione e rete fognante acque bianche e acque nere. Tali urbanizzazioni primarie, dovranno

essere progettate e realizzate fino all'allaccio di quelle pubbliche esistenti a cura e spese del proponente previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo progetto esecutivo.

La distribuzione funzionale urbanistica dei comparti, così come definita dalle rispettive tavole allegate al presente PRE, potrà essere variata dai proponenti attraverso un assetto urbanistico diverso (Nuovo Piano di Utilizzo) anche attraverso l'attivazione di sub-comparti.

Tali nuovi assetti di distribuzione funzionali dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno mantenere la stessa dotazione di standards urbanistici previsti dalla stesura dei comparti iniziali approvati con il presente P.R.E. .

In tali zone D2, in assenza di iniziative dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L.U.N. n° 1150/1942 e successive.

Pertanto gli attuatori di tale zona saranno:

- Privati aventi titolo;
- Privati aventi titolo + Pubblico in sostituzione dei reticenti (concertazione)
- Completamente il Pubblico avvalendosi dell'art. 28 L. 1150/1942.

In ragione dell'art. 12 della Legge Regionale n° 70/95 punto 4, l'Amministrazione comunale sin dall'approvazione del presente P.R.E. potrà invitare tutti i proprietari ricadenti in tali zone a sottoscrivere la relativa convenzione e a dare immediata attuazione ai vari comparti di edificazione.

Dalla data di invito, per i soggetti che non hanno ancora aderito al convenzionamento sopra descritto, l'Amministrazione comunale potrà assegnare formalmente un ulteriore congruo termine, dopo di chè si avvarrà del predetto art. 28 1150/42. compensando i rispettivi proprietari reticenti con il valore della proprietà.

Art. VII.4.2.1 – D2.1. Aree ad Uso Commerciale ad intervento diretto

Le zone ad Uso Commerciale D2-1 sono destinate, come le zone D1, allo sviluppo generale del territorio ma, avendo un dimensionamento relativamente più piccolo e localizzati prevalentemente su ambiti già urbanizzati, esse sono attuabili ad intervento diretto.

Pertanto per la loro realizzazione necessita solamente di tutti gli adempimenti riconducibili al ritiro del Permesso di Costruire

Tali zone sono normate dal seguente schema:

D2.1 : Aree ad Uso Commerciale

U.T. = 0,50 mq/mq

R.C. = 50% mq/mq

Hmax = 10.50 mt

D.U. = Art. V.2 punto 7.2

M.ATT = Art.II.3

D.C. = 1/2 H con min. 5 mt

P = Art. V.2 punto 8

C.P. = > 30 %

(C.P. = Coefficiente di permeabilizzazione dei suoli)

Art. VII.4.3 – D3 Aree ad Uso Industriale Artigianale del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo.

L'edificazione è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Teramo.

Art. VII.5 - Zona E: Territorio Agricolo.

Art. VII.5.1 – E1 - Zone Agricole

Per le zone agricole il PRE recepisce le diverse indicazioni del P.T.P. confermando le norme d'uso per ogni singola zona.

- Art. 5 del P.T.P. - Aree ed oggetti di interesse biologico: vengono esclusi interventi dedotti da modalità di tutela ed uso comportante trasformazioni insediative, salvo eventuali interventi scaturiti da studi puntuali sul territorio oggetto dell'intervento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale all'atto della eventuale richiesta di trasformazione della zona.

- Art. 6 e 7 del P.T.P. - Aree a rischio geologico ed idrogeologico – Ambiti di controllo idrogeologico: vengono esclusi interventi dedotti da modalità di tutela ed uso comportante trasformazioni insediative, salvo eventuali interventi scaturiti da studi puntuali sul territorio oggetto dell'intervento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale all'atto della eventuale richiesta di trasformazione della zona.

- Art. 8 del P.T.P. – Ambiti di protezione idrogeologica: vengono esclusi interventi dedotti da modalità di tutela ed uso comportante trasformazioni insediative, salvo eventuali interventi scaturiti da studi puntuali sul territorio oggetto dell'intervento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale all'atto della eventuale richiesta di trasformazione della zona. Nelle zone interessate da insediamenti ricomprese in tali ambiti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilizzazione dei suoli non inferiore al valore del 50% per le aree già infrastrutturate e del 70% per le aree di nuova trasformazione.

Pertanto le Zone Agricole sono zone destinate alle attività agricole e agrituristiche connesse all'agricoltura, alla conservazione dei valori paesaggistici e ambientali, alle parti destinate alla difesa idrogeologica ed alla costruzione della residenza del tipo rurale e, riguardano esclusivamente tutte quelle zone non campite dalle tavole del presente P.R.E. (zone bianche);

Per tali zone agricole si applicano tutte le previsioni definite dalla L.R.70/95 ed eventuali e successive modificazioni ed integrazioni.

L'utilizzo degli edifici non più necessari alla conduzione del fondo di cui all'art. 69 della L.R. 18/83 e s.m.i. saranno classificati con relative schede ed approvati di volta in volta dal Consiglio Comunale.

In assenza di tale approvazione saranno consentite solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

In tale zona, tutti gli edifici esistenti che hanno ufficialmente perso la "ruralità", secondo le modalità sopra descritte, potranno essere trasformati anche in più unità immobiliari attraverso la completa volumetria fuori terra esistente e a suo tempo regolarmente assentita.

Tali zone sono normate dal seguente schema:

Lotto Minimo Sup. Aziendale	mq. 10.000
IFF	mc/mq. 0,03
N.P.	2
Hmax	ml. 7,50
D.Confine	ml. 5.00
D.Strade Comunali:	10,00

distanza dalle strade calcolate ai sensi dell'art. 4 D.M. n. 1404 del 1.4.1968 e secondo il nuovo codice stradale.

Per ulteriori parametri, si fa riferimento alla L.R.70/95 ed eventuali e successive modificazioni ed integrazioni.

In sede di progettazione e relativa realizzazione, tutta l'area pertinenziale dovrà essere interessata da un piano fondiario mirato alla salvaguardia ambientale con idonea alberatura, fiori e/o ortaggi, il mantenimento delle strade di accesso e dello scolo delle acque.

In tali aree vige il divieto assoluto di realizzare manufatti impropri con la destinazione agricola e depositare materiali impropri alla conduzione agricola tali da creare un detrattore paesaggistico della zona.

Art. VII.5.1.1 - Recupero del Paesaggio Urbano

In tali zone Urbane dovranno essere applicate tutte le previsioni riportate nel precedente Art.II.9 delle modalità di attuazione del presente P.R.E.

Art. VII.5.2 – E2 - Agriturismo

Tutto il territorio comunale a distinzione d'uso agricolo con le caratteristiche degli interventi così come definiti dagli articoli precedenti e leggi Nazionali e Regionali

vigenti nelle varie sotto zone descritte, è disponibile alla creazione di attività agrituristiche. Gli aspetti Urbanistici-Edilizi saranno quelli della zona "E1" delle presente PRE e quelle delle varie leggi e norme vigenti in materia di agriturismo.

Art. VII.5.2.1 - Recupero del Paesaggio Urbano

In tali zone Urbane dovranno essere applicate tutte le previsioni riportate nel precedente Art.II.9 delle modalità di attuazione del presente P.R.E.

Art. VII.6 - Zona F: Attrezzature Pubbliche

Art. VII.6.1 - Zona F1: Aree per Attrezzature Pubbliche

Sono aree ed edifici destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale, prevalentemente di iniziativa pubblica.

F1: Edifici pubblici o di culto

Hmax	= 10.50 mt
N.P.	= n. 3+Piani interrati
D.U.	= Art. V.2 punto 4
M.ATT	= Art. II.2, II.3
D.C.	= ½ H con minimo 5 mt
P	= Art. V.2 punto 8

Art. VII.6.2 - Zona F2: Aree per Attrezzature Tecnologiche

Sono aree ed edifici destinati ad attrezzature ed impianti tecnologici di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata.

Tutte le caratteristiche d'intervento vengono riferiti ai regolamenti dei eventuali gestori, essi comunque dovranno sempre essere approvati dall'Amministrazione Comunale previo rimessa di regolare Progetto Esecutivo

Art. VII.6.3 – F3: Verde Sportivo

Sono aree destinate ad impianti sportivi sia scoperti che coperti con una superficie da lasciare a verde per almeno 30% dell'area d'intervento.

IFT	= 1.00 mc/mq Impianti coperti
IFT	= 0.50 mc/mq Impianti scoperti
Hmax	= 10.50 mt
D.U.	= Art. V.2 punto 4
M.ATT	= Di iniziativa Pubblica o Art. II.4
D.C.	= ½ H con min. 5 mt
D. Strade	= mt 10.00
P	= Art. V.2 punto 8

Art. VII.6.4 – F4: Verde Pubblico Attrezzato

Tutte le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono vincolate al mantenimento delle eventuali alberature d'alto fusto esistente.

Le aree verdi destinate ad uso pubblico dovranno rispettare le seguenti tipologie

- Giardini pubblici: è consentita la costruzione di attrezzature di gioco per bambini e chioschi di servizio con un massimo di mq. 2.00 ogni 800.00 mq. di giardino;
- Parchi pubblici: presenza di zona con piantumazione a grande o medio fusto, zona per la sosta e ricreazione e zona per giochi bimbi;
- Boschi pubblici: Sarà consentita solo la realizzazione di sentieri pedonali ed eventuali sistemazioni di aiuole per la sosta con l'esclusione assoluta di qualsiasi costruzione anche provvisoria;
- Zona a Prato: E' vietata qualsiasi costruzione anche provvisoria.

Tali aree per verde pubblico attrezzato, potranno essere integrati con gli spazi a verde sportivo di ogni tipo.

Art. VII.6.5 – F5: Verde Attrezzato di Carattere Ambientale

Prevalentemente interessa lo sviluppo della'area limitrofa al fiume Vomano. Tale intervento riguarderà la realizzazione di un "Modello-Filtro" attrezzato da localizzare a bordo delle previsioni di nuova urbanizzazione. Esso sarà formato da uno spazio per pista ciclabile con pavimentazione naturale in polvere di graniglia battuta, percorso pedonale su terra battuta inerbita, piantumazione a medio-grande fusto tale da garantire un forte filtraggio con i nuovi interventi.

Art. VII.6.6 - F6: Aree Attrezzate per spettacoli viaggianti e di protezione civile

Sono spazi di sosta ricavati su aree limitrofe all'aggregato urbano con urbanizzazioni primarie esistenti destinate per l'uso di spettacoli viaggianti o estemporanei e per le esigenze della protezione civile (prima e seconda accoglienza in caso di calamità naturali).

Tali aree saranno acquisite occasionalmente e temporaneamente dall'Amministrazione Comunale o Enti preposti solo nelle occasioni necessarie; esse dovranno avere una pendenza idonea (circa il 3 – 4 %) ed una localizzazione di facile collegamento con le primarie arterie viarie.

Non sono ammesse in alcun modo costruzioni di ogni genere. L'Amministrazione

Comunale potrà usufruire di un'apposita convenzione con il/i proprietario/i per un utilizzo compatibile e temporaneo di tale area.

Art. VII.7 - Zone G. Attrezzature Turistiche

Art. VII.7.1 - G1: Zone per Residenza Turistica di integrazione urbana.

Nella considerazione che tutto il territorio comunale, per la sua caratteristica ambientale e morfologica sia da considerare completamente ad alto valore ambientale a vocazione turistica, *si potranno attuare interventi realizzabili attraverso accordi di programma secondo disposizioni e modalità di legge.* Art. II.4

Gli interventi proposti rientrano nel recepimento del P.T.P. per le zone agricole così come definite nelle Zone E.

Tali zone dovranno tendere a costituire dei veri centri ricettivi prevalentemente ad integrazione dei vari centri minori esistenti nel territorio comunale.

La popolazione all'interno di tali insediamenti sarà fluttuante e non interesserà gli incrementi demografici che determinano la dimensione delle zone specificatamente residenziali.

:

Art. VII.8 - Zone H: Viabilità

Art. VII.8 - H1 : Strade pubbliche carrabili di previsione

Saranno realizzate secondo le localizzazioni definite dalle tavole di P.R.E. e secondo schemi tipologici allegati.

In sede di progettazione esecutiva i tracciati stradali, definiti dalle tavole di P.R.E., potranno subire delle rettifiche o delle traslazioni in funzione delle condizioni geomorfologiche e per un miglioramento funzionale rispetto a situazioni di fatto consolidate ed esistenti senza che il P.R.E. subisca varianti.

Art. VII.8.1 – H2 : Parcheggi Pubblici

Saranno realizzate secondo le localizzazioni definite dalle tavole di P.R.E. e secondo schemi tipologici allegati.

Art. VII.9 - Zone I: Attrezzature Speciali Pubbliche e Private di Interesse Pubblico

Tutte le localizzazioni delle attrezzature di seguito descritte compreso i relativi progetti, saranno approvati di volta in volta dal Consiglio Comunale su regolare richiesta di soggetti proponenti sia pubblici che privati.

Tali attrezzature vanno considerate a tutti gli effetti come zone "D" (attività produttive) i cui parametri dovranno uniformarsi alle Leggi e Norme di carattere nazionale e regionale.

I.1 - Aree per Depositi Speciali

I1.1 Deposito di Materiali Inerti

I1.2 Deposito di Rifiuti Solido Urbani

I1.3 Zona Attrezzata per Stoccaggio Rifiuti
Differenziati

I.1 - Impianti Annonari

Art. VII.10 - Zone L: Zone a Vincolo Speciale

Art. VII.10.1 - Zone L1: Aree di Rispetto Cimiteriale

Dette aree sono vincolate ai sensi della Legge 983/1957 e succ., ed alla non edificazione. Per gli edifici esistenti non residenziali, in tale zona di vincolo, sono previste solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per edifici sempre esistenti in tale zona ed adibiti a residenza, sarà previsto, oltre alle opere sopra descritte, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento nella parte opposta al cimitero attraverso l'applicazione di un incremento volumetrico "Una Tantum", così come definito per le successive Zone B.

Pertanto all'interno di tale zona di vincolo, sono vietate ogni altro tipo di costruzione fatto salvo quelle per le attività commerciali di stretto supporto al cimitero, localizzate su apposite aree individuate dall'Amministrazione Comunale.

Tutte le nuove costruzioni, *in attuazione alla procedura di cui all'art. 338, comma 4, del R.D. 27/07/1934 n° 1265 e s.m.i., recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n°15 del 25/01/1979*, potranno avvenire nelle aree limitrofe ad una distanza di rispetto non inferiore a *50 metri*.

Altresì, tutti gli ampliamenti dei cimiteri dovranno avvenire solo ed esclusivamente all'interno di detta perimetrazione.

Art. VII.10.2. – L2: Aree di Verde di Rispetto - L3: Verde di interesse Ambientale

Dette aree sono vincolate alla non edificazione. Per gli edifici esistenti in tale zona di vincolo, sono previste solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

Art. VII.10.3 – L4: Verde Privato Vincolato

In tali aree sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la costruzione di alcune opere per attrezzature sportive e ricreative senza realizzazione di volumetrie, con la sola esclusione di piccoli manufatti in legno o strutture rimovibili connesse con la suddetta destinazione d'uso.

Tali aree sono considerate come possibili ambiti di futuro sviluppo urbano da attuare successivamente all'approvazione del presente PRE con modalità di attuazione secondo quanto previsto nell' Art. II.4.

CAPITOLO VIII: **Norme finali**

Art. VIII.1 Misure di salvaguardia.

Dall'adozione da parte del Consiglio Comunale del presente P.R.E. e fino all'entrata in vigore, il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di autorizzazioni e di concessioni edilizie in contrasto con le previsioni e prescrizioni del presente strumento urbanistico esecutivo secondo quanto definito dalla L.R. 18/83 integrata dalla L.R. 70/95.

Canzano. 18 / Giugno / 2008

Il Progettista

Arch. GAETANO FARINA