

INDICE

TITOLO I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

<i>Art. 1 – Ambito di applicazione – Mezzi di attuazione</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 – Contenuto e dimensionamento del piano</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 – Stato fisico e giuridico del territorio comunale</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>Art. 4 – Efficacia</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 – Validità</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 – Stato di fatto</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 – Prescrizioni di altri strumenti e vincoli o limitazioni d’uso del suolo</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>

TITOLO II PARAMETRI, INDICI E STANDARD

<i>Art. 8 – Parametri di base urbanistico-edilizi e criteri per la loro misurazione</i>	<i>Pag.</i>	<i>9</i>
<i>Art. 9 – Indici urbanistici e criteri per la loro applicazione</i>	<i>Pag.</i>	<i>13</i>
<i>Art. 10– Standard urbanistici ed edilizi</i>	<i>Pag.</i>	<i>14</i>

TITOLO III MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

<i>Art. 11 – Struttura del progetto di piano – Modalità di attuazione</i>	<i>Pag.</i>	<i>14</i>
<i>Art. 12 - Piani di lottizzazione e progetti area</i>	<i>Pag.</i>	<i>17</i>
<i>Art. 13 – Comparti</i>	<i>Pag.</i>	<i>19</i>
<i>Art. 14 – Piano di recupero</i>	<i>Pag.</i>	<i>20</i>
<i>Art. 15 – Programma integrato d’intervento</i>	<i>Pag.</i>	<i>20</i>
<i>Art. 16 – Programma di recupero urbano</i>	<i>Pag.</i>	<i>20</i>
<i>Art. 17 – Piano quadro tratturi</i>	<i>Pag.</i>	<i>20</i>
<i>Art. 18 – Piani di tutela</i>	<i>Pag.</i>	<i>21</i>
<i>Art. 19 – Piani per la rete di distribuzione carburanti</i>	<i>Pag.</i>	<i>21</i>
<i>Art. 20 – Piani per la tutela antinquinamento</i>	<i>Pag.</i>	<i>21</i>
<i>Art. 21 – Piani per il riordino della toponomastica</i>	<i>Pag.</i>	<i>21</i>
<i>Art. 22 – Zonizzazione</i>	<i>Pag.</i>	<i>21</i>
<i>Art. 23 – Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente</i>	<i>Pag.</i>	<i>23</i>
<i>Art. 24 – Classificazione degli usi dei fabbricati</i>	<i>Pag.</i>	<i>24</i>
<i>Art. 25 – Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente</i>	<i>Pag.</i>	<i>25</i>
<i>Art. 26 – Attività ed interventi ammessi nelle zone agricole</i>	<i>Pag.</i>	<i>26</i>
<i>Art. 27 – Edifici, manufatti e strade esistenti</i>	<i>Pag.</i>	<i>28</i>
<i>Art. 28 – Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di Costruire</i>	<i>Pag.</i>	<i>28</i>

Art. 29 – Modalità di utilizzazione degli indici di Piano	Pag. 29
Art. 30 – Disciplina specifica del sistema dei servizi ed attrezzature di Interesse collettivo	Pag. 29
Art. 31 – Parcheggi privati	Pag. 30
Art. 32 – Disciplina della superficie permeabile (Sp)	Pag. 30
Art. 33 – Edilizia economica e popolare	Pag. 31
Art. 34 – Rapporti con il vincolo paesistico	Pag. 31

TITOLO IV

MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE E SOTTOZONE

Art. 35 – Centro antico (A1)	Pag. 31
Art. 36 – Centro storico (A2)	Pag. 32
Art. 37 – Zona di completamento ad alta densità edilizia (B.1)	Pag. 32
Art. 38 – Zona di completamento a media densità edilizia (B.2)	Pag. 33
Art. 39 – Zona di completamento a bassa densità edilizia (B.3)	Pag. 33
Art. 40 – Zona di completamento a bassa densità edilizia in ambito periferico (B.4)	Pag. 34
Art. 41 – Zona di espansione urbana da attuare a mezzo comparti e ad alta densità edilizia (C.1)	Pag. 35
Art. 42 – Zona di espansione urbana ad edificazione diretta (C.2)	Pag. 36
Art. 43 – Zona di espansione urbana ad edificazione diretta a bassa densità edilizia in ambito periferico (C.3)	Pag. 36
Art. 44 – Zona PEEP (Interventi di edilizia economica e popolare ovvero convenzionata e/o sovvenzionata) – (C.4)	Pag. 37
Art. 45 – Zona residenziale conseguente ad accordi di programma in corso di attuazione (C.5)	Pag. 38
Art. 46 – Zona artigianale-industriale (D.1)	Pag. 38
Art. 47 – Zona Commerciale (D.2)	Pag. 40
Art. 48 – Zona per ricettività turistica ad attuazione indiretta (D.3)	Pag. 41
Art. 49 – Zona per ricettività turistica ad attuazione diretta (D.4)	Pag. 42
Art. 50 – Attività agricole normali (E.1)	Pag. 43
Art. 51 – Case di terra (E.2) – (Disposizioni speciali connesse all'esistenza di case in terra cruda)	Pag. 43
Art. 52 – Attività turistico/ricettive in ambito rurale di tipo agriturismo (E.3)	Pag. 44
Art. 53 – Aree per l'edilizia scolastica (F.1)	Pag. 45
Art. 54 – Servizi di interesse generale (F.2)	Pag. 45
Art. 55 – Aree per impianti sportivi (F.3)	Pag. 45
Art. 56 – Aree di interesse religioso (F.4)	Pag. 46
Art. 57 – Verde pubblico (F.5)	Pag. 46
Art. 58 – Verde pubblico o privato di rispetto ambientale (F.6)	Pag. 46
Art. 59 – Parco territoriale	Pag. 47
Art. 60 – Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana	Pag. 47
Art. 61 – Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburante ed auto lavaggio	Pag. 48
Art. 62 – Fasce di rispetto stradale	Pag. 49
Art. 63 – Fascia di rispetto cimiteriale	Pag. 51
Art. 64 – Aree tutelate	Pag. 51

**TITOLO V
DISPOSIZIONI SPECIALI**

<i>Art. 65 – Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica</i>	<i>Pag.</i>	<i>52</i>
<i>Art. 66 – Disposizioni speciali connesse al vincolo idrogeologico e forestale</i>	<i>Pag.</i>	<i>53</i>
<i>Art. 67 – Disposizioni speciali connesse all’installazione di antenne e dispositivi per le telecomunicazioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>53</i>
<i>Art. 68 – Costruzioni sulla linea di confine</i>	<i>Pag.</i>	<i>53</i>
<i>Art. 69 – Norme particolari</i>	<i>Pag.</i>	<i>54</i>
<i>Art. 70 – Disposizioni finali e transitorie</i>	<i>Pag.</i>	<i>55</i>

TITOLO I

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

Art. 1 – Ambito di applicazione – Mezzi di attuazione

1.1. Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi ed in particolare della Legge Urbanistica Regionale n° 18 del 12.04.1983, come modificata dalla L.R. 70/95, nel suo testo in vigore, la disciplina urbanistico-edilizia del Piano Regolatore Generale, viene applicata all'intero territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e negli elaborati tecnici elencati al successivo art. 2.

1.2. Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme, si applicano le norme del Regolamento Edilizio approvato con Delibera di C.C. n° 46 del 18.12.2002, e quanto stabilito dalle vigenti leggi statali e regionali e, segnatamente, con le eventuali successive modificazioni e integrazioni:

1.3. La disciplina urbanistico-edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione dei piani urbanistici;
- all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

1.4. Il P.R.G. è attuato mediante:

- i piani particolareggiati e di tutela;
- i piani di lottizzazione;
- il rilascio di permesso di costruire con intervento diretto;
- la denuncia di inizio attività ove esistano previsioni urbanistiche direttamente attuative;
- i piani di insediamenti produttivi (P.I.P.);
- i piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- i piani di recupero;
- comparti;
- programmi integrati d'intervento;
- programmi di recupero urbano.

Art. 2 – Contenuto e dimensionamento del piano

2.1. Il presente P.R.G. si compone dei seguenti elaborati, che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

- A.0 Inquadramento territoriale
- Vinc1 Vincoli territoriali
- IT 1 Azzonamento Territorio Comunale – Impianti tecnologici
- PAI 1 Carta della Pericolosità
- PAI 2 Carta della Pericolosità
- PRU1 Azzonamento Vicenne
- PRU2 Azzonamento Piane - Colle Fara - Colle Anzolino
- PRU3 Azzonamento Centro Antico – Giardino – Via Madonna del Ponte – Colle S.Donato – Contr. Mandrone
- PRU4 Azzonamento S.Eufemia – Zona Industriale – Colle Pagnotto – Agriturismo

SCH1 Schede particolareggiate
PC1 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione

Allegati:

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Relazione geologica e cartografia zonizzazioni

Individuazione modifiche alle zonizzazioni del PRG pre-vigente:

Var 1 Azzonamento Vicenne

Var 2 Azzonamento Piane-Colle Fara

Var 3 Azzonamento Centro Antico – Giardino – Via Madonna del Ponte – Colle S.Donato – Contr. Mandrone -

Var 4 Azzonamento S.Eufemia – Zona Industriale – Colle Pagnotto – Agriturismo

Art. 3 – Stato fisico e giuridico del territorio comunale

3.1. Gli elaborati del P.R.G. identificano le infrastrutture, gli edifici esistenti e le aree libere, che nell'insieme configurano lo stato fisico e giuridico del territorio comunale.

3.2. Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal P.R.G. indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso; le eventuali omissioni di rappresentazione e/o mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel P.R.G. non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

3.3. L'inclusione nella cartografia del P.R.G. di edifici irregolarmente realizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

3.4. Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planovolumetrici del P.R.G..

Art. 4 – Efficacia

Adozione

4.1. Il P.R.G. è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 70/95, nel suo testo in vigore, ed è depositato nella Segreteria Comunale non oltre il decimo giorno dalla data della deliberazione di adozione, alla libera visione del pubblico, per 45 giorni consecutivi. L'adozione del P.R.G. deve essere preceduta dall'acquisizione del parere previsto dall'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974 n° 64; l'eventuale omissione comporta la ripetizione del procedimento.

Entrata in vigore

4.2. Il presente progetto di Piano Regolatore Generale entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del relativo provvedimento di approvazione da parte del *Consiglio Comunale* cui compete detto adempimento. Dalla data della sua adozione, e fino alla sua entrata in vigore il Responsabile del Servizio Tecnico sospenderà ogni determinazione relativa a domande di permesso di costruire ovvero alle denunce di inizio attività inoltrate, risultanti in contrasto con le prescrizioni e previsioni del presente strumento urbanistico.

Norme transitorie

4.3. Gli immobili che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico,

possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alla norme del Piano. Tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia da eseguire nel territorio comunale sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute negli elaborati di cui al precedente art.2. Le norme di salvaguardia si applicano ai sensi dell'art. 57 della L.R. 18/83 così come modificato dalla L.R. 70/95.

Art. 5 – Validità

Validità temporale

5.1. Il presente progetto di P.R.G. ha un arco di validità temporale di dieci anni, decorrenti dalla data di approvazione dello stesso.

Norme scritte – elaborati grafici

5.2. Nel caso in cui si verifichi una non rispondenza tra norma scritta ed elaborati grafici di Piano prevale la norma scritta; nel caso di non rispondenza tra elaborati di scala diversa, prevale la previsione indicata nell'elaborato grafico di scala a denominazione minore.

Art. 6 – Stato di fatto

Stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale

6.1. Gli elaborati tecnici allegati al presente progetto riportano gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti nel territorio comunale, oltre quanto oggetto di permesso di costruire e/o di denuncia di inizio attività rilasciati ed ancora in corso d'opera che, nell'insieme costituiscono lo stato di fatto fisico e giuridico dell'intero territorio comunale; eventuali carenze di rappresentazione o di aggiornamento dello stato di fatto negli elaborati tecnici di Piano comunque non invalidano le previsioni e le prescrizioni in esso contenute.

Difformità

6.2. Gli elaborati tecnici di P.R.G. non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari e/o concessioni edilizie ed autorizzazioni assentite per le quali siano in corso procedimenti amministrativi e giurisdizionali.

Art. 7 – Prescrizioni di altri strumenti e vincoli o limitazioni d'uso del suolo

7.1. Le previsioni del P.R.G. risultano integrate, a tutti gli effetti, da

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi vigenti;
- previsioni dei piani attuativi vigenti;
- previsioni del P.T. della Provincia di Chieti e dei relativi strumenti attuativi;
- Regolamento Edilizio comunale vigente;
- Regolamento comunale di polizia cimiteriale vigente in riferimento al D.P.R. 10 settembre 1990 n° 285;
- Altri regolamenti comunali che dovessero disciplinare l'attività modificatoria del territorio comunale.

7.2. Dovranno inoltre essere rispettati i vincoli di tutela sui beni di interesse ambientale, architettonico e storico, nonché quelli di interesse archeologico. Sono inoltre contemplati i vincoli per la tutela geologica e sismica ai sensi delle leggi vigenti.

7.3. I vincoli principali sono i seguenti:

Rispetto dei corsi d'acqua

7.3.1 Ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 sono considerate acque pubbliche tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, ed in quanto tale sono una risorsa utilizzata secondo i criteri di solidarietà. Si applicano, per la tutela dei corsi d'acqua, le disposizioni di leggi vigenti.

Vincolo per la tutela delle cose di interesse storico o artistico e vincolo paesistico

7.3.2. Tutti gli spazi ed edifici aventi valore storico, ambientale, architettonico ed artistico presenti nel territorio comunale sono sottoposti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39.

Vincolo archeologico

7.3.3. Nelle zone di rispetto archeologico, sottoposte a tutela in base al D. Lgs. 490/1999 “*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell’art. 1 della L. 8.10.1997, n° 352*”, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere dovranno essere sottoposti all’approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell’Abruzzo che potrà:

- valutare la fattibilità delle opere;
- richiedere saggi archeologici preliminari;
- dettare eventuali ulteriori prescrizioni per la tutela dei resti archeologici esistenti.

Vincolo archeologico del suolo tratturale

7.3.4. Il suolo del tratturo L’Aquila-Foggia è sottoposto a vincolo archeologico di cui al D. Lgs. n° 42/2004. Tutti gli interventi ricadenti sul suolo tratturale dovranno essere conformi al Piano Quadro Tratturi vigente ed alle disposizioni nonché nulla-osta della Sovrintendenza Archeologica per l’Abruzzo.

Vincolo idrogeologico

7.3.5. Le opere ricadenti in aree individuate ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n° 3267 e sottoposte a Vincolo Idrogeologico, dovranno essere preventivamente assoggettate a denuncia, ai sensi dell’art. 20 del R.D. 1126 del 16.05.1926, combinato con l’art. 74 delle vigenti Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale e delle vigenti disposizioni di legge.

Vincolo sismico

7.3.6. Il territorio di Fara Filiorum Petri è sottoposto a vincolo sismico di categoria 2, di cui all’Ordinanza 20 marzo 2003, n° 3274 e dei successivi atti e decreti attuativi. Le opere ricadenti nel territorio comunale dovranno essere preventivamente autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge di prevenzione antisismica.

TITOLO II

PARAMETRI, INDICI E STANDARD

Art. 8 – Parametri di base urbanistico-edilizi e criteri per la loro misurazione

8.1. Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base:

Superficie fondiaria (Sf)

8.1.1 Superficie del lotto edificabile (espressa in mq.); essa è misurata al netto delle superfici destinate dal piano a strade, spazi pubblici ed attrezzature o servizi di interesse generale, esistenti o da realizzare;

Superficie territoriale (St)

8.1.2. Superficie complessiva risultante dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria (espressa in mq.); essa è misurata al lordo delle superfici per spazi pubblici esistenti o da realizzare all'interno della zona ed al netto delle superfici destinate dal piano a strade e piazze all'esterno della zona e comunque non nella disponibilità del soggetto che propone l'intervento;

Superficie coperta (Sc)

8.1.3. Proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio (espressa in mq.), compresi i cavedi, chiostrine e simili, parti porticate, volumi aggettanti, locali interrati e/o seminterrati con esclusione di balconi aperti, pensiline e sporti di gronda che abbiano aggetto non superiore a mt. 1,30.

8.1.4 Per i fabbricati di tipo produttivo ubicati nelle zone omogenee "D", pensiline, tettoie e simili sono da includere nel computo della "Sc". Inoltre, per gli stessi fabbricati, già esistenti che al momento della adozione del P.R.G. abbiano già raggiunto il valore massimo consentito, la Sc può essere incrementata "una tantum", nell'arco di validità del presente P.R.G., esclusivamente per la realizzazione di tettoie e/o pensiline di una quantità non superiore al 5% della Sc esistente;

Superficie occupata (So)

8.1.5. Proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne di massimo ingombro dell'edificio entro e fuori terra (espressa in mq.), ivi inclusi balconi aperti, pensiline e sporti di gronda che abbiano aggetto superiore a mt. 1,30;

Superficie permeabile (Sp)

8.1.6. Superficie del lotto edificabile detratta la proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne di massimo ingombro dell'edificio fuori ed entro terra, nonché la parte pavimentata o comunque resa impermeabile alla penetrazione dell'acqua piovana nelle falde sotterranee (espressa in mq.)

Superficie utile lorda (Sul)

8.1.7 Superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde dei vari piani dell'edificio entro e fuori terra qualunque sia la destinazione d'uso (espressa in mq.); essa è misurata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali (fino a ml. 0.30), compreso superfici riservate a servizi tecnologici, impianti e/o strutture dell'edificio, quali vani scale chiusi (ove in tal caso la misurazione verrà eseguita mediante la sezione orizzontale rilevabile sul prolungamento del piano di calpestio

del livello corrispondente), centrali termiche, locali per raccolta rifiuti solidi, cabine elettriche e cabine idriche.

8.1.8 Sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul):

8.1.8.1. Gli spazi chiusi perimetralmente per non più di due lati, anche se coperti, quali balconi, scale, logge e porticati, questi ultimi fino al limite del 30% della superficie coperta (Sc);

8.1.8.2. Balconi incassati fino ad una profondità di mt. 2,00;

8.1.8.3. Vani ascensore e androni di ingresso, questi ultimi fino al limite del 20% della superficie coperta (Sc);

8.1.8.4. I locali o i porticati a piano terra, nonché i garage esistenti legittimamente realizzati con licenza, concessione edilizia o sanatoria perfezionata, con superficie non eccedente 1/10 della cubatura dell'intero fabbricato, purchè con altezza interna non superiore a ml. 3.00 e a condizione che siano destinati ad autorimessa privata di pertinenza ai sensi della L.122/89;

8.1.8.5. i locali completamente interrati anche se di altezza maggiore di mt. 2.40, i locali seminterrati, entro i limiti della superficie coperta ammessa, purchè di altezza non superiore a ml. 2,40 e a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole, asserviti alle unità poste a i livelli sovrastanti;

8.1.8.6. i locali sottotetto ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, con altezza media non superiore a ml. 2.00, a condizione che siano destinati a soffitta e/o lavanderia di pertinenza delle unità poste ai livelli sottostanti; i sottotetti sono, in ogni caso, abitabili, purchè si dia luogo ad una superficie maggiore di mq. 9,00 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt. 2.70 misurata da un minimo nel punto più basso di mt. 1.80 e purchè le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a mt. 0,50 siano inaccessibili. L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata al filo del piano di falda o sui timpani nel rapporto massimo di 1/20 della superficie di pavimento e con limite massimo, comunque, di mq 1,00. Detti locali dovranno essere catastalmente individuati ed inseriti come pertinenze esclusive di unità immobiliari sottostanti e/o comunque site all'interno del medesimo complesso edilizio.

8.1.8.7 i vani ascensore, i vani scala, locali tecnologici da realizzare per l'adeguamento dei fabbricati esistenti alle normative sul superamento delle barriere architettoniche ed alle normative sulla prevenzione e sicurezza contro gli incendi con il limite massimo di mq. 30 di Sc.

8.1.8.8. non sono consentiti la costruzione o l'ampliamento di corpi accessori staccati dal fabbricato principale;

Area d'inviluppo (Ainv)

8.1.9. Area individuata dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti la superficie coperta (Sc) o dal loro prolungamento, che serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progetto e realizzazione.

Area insediabile (Ains)

8.1.10. Area risultante dall'area d'inviluppo (Ainv) ampliata nel perimetro per una larghezza di ml. 2.50 oppure ml. 7,00 su ciascun lato a seconda che si tratti rispettivamente edifici privati o pubblici, quale dovesse risultare per particolari

necessità o motivi emergenti in fase di realizzazione delle opere e che serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità della variante di ubicazione, purchè non in violazione delle distanze e/o dei distacchi minimi di piano;

Altezza del fabbricato (h)

8.1.11.1 Media delle altezze dei vari fronti dell'edificio (espressa in ml); essa è misurata facendo la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio; l'altezza di ogni fronte è pari alla media delle altezze dello stesso (determinata scomponendo la facciata in poligoni regolari) calcolate a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta, con alterazione delle quote originarie non superiore a ml. 2,40 per ogni fronte.

8.1.11.2. In nessun fronte dell'edificio l'altezza potrà comunque superare per più di ml. 2,00 l'altezza massima consentita.

8.1.11.3. Per gli edifici con copertura piana e/o terrazzo l'altezza si misura fino all'estradosso del solaio di copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura; nessun ambiente o parte di ambiente abitabile può trovarsi al di sopra di tale quota, fatta eccezione dei volumi tecnici strettamente indispensabili come scale, vano motore degli ascensori, altane, cabine idriche ed impianti tecnologici a servizio dell'edificio (per una quantità totale non superiore al 20% della superficie utile lorda –Sul- dell'ultimo piano abitabile e con altezza utile non superiore a ml. 2.40), nonché dei parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare i ml. 1,20 di altezza).

8.1.11.4. Per gli edifici con copertura a tetto, l'altezza si misura:

- **8.1.11.4.1** in corrispondenza dall'imposta del tetto, definita dal punto di intersezione del piano di facciata con l'estradosso del solaio di copertura, nel caso in cui le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore o uguale al 40%;
- **8.1.11.4.2** in corrispondenza della metà della distanza tra l'imposta del tetto e l'estradosso del colmo del tetto nel caso in cui la pendenza del tetto sia superiore al 40%;
- **8.1.11.4.5.** nei fabbricati esistenti aventi copertura a terrazzo, nei casi di manutenzione straordinaria che prevedono il rifacimento totale della stessa, è consentita la realizzazione di una copertura con tetto a falde, con un'altezza tecnica del cordolo di appoggio e/o di coronamento, posto sulle quinte, fino all'altezza massima di ml 0,40, senza che ciò comporti modifica dell'altezza originaria del fabbricato. Dovranno in ogni caso essere rispettati gli artt. 8.1.8.6. e 8.1.14.

Volume del fabbricato (v)

8.1.12 Somma dei prodotti della Sul dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze da pavimento e fino all'estradosso (fino a ml.0,30) dell'ultimo solaio (espressa in mc.).

Distacchi minimi dal ciglio stradale, dai confini e tra i fabbricati (ds, dc, df)

8.1.13.1 I distacchi minimi dalle strade pubbliche e private sono stabiliti in m. 5.00 salvo diversi allineamenti coerenti con gli allineamenti preesistenti e comunque

espressamente indicati nelle tavole di PRG. e dovranno comunque essere verificati secondo le indicazioni di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992.

8.1.13.2. I distacchi minimi dai confini sono stabiliti in m. 5.00.

8.1.13.3. Ad esclusione delle Zone A, i distacchi minimi dai fabbricati sono stabiliti in m. 10.00, in caso di fabbricati contigui ma non fronteggianti, bisogna in ogni caso garantire una distanza minima di m. 10.00 tra gli spigoli più vicini dei fabbricati.

8.1.13.4. Detta distanza dovrà essere ulteriormente aumentata fino al raggiungimento di un distacco pari all'altezza del fabbricato fronteggiante più alto, nel caso quest'ultimo superi i 10.00 ml di altezza.

8.1.13.5. I distacchi si misurano da: pareti verticali, pilastri, porticati, proiezioni di bow-window, proiezioni di balconi e scale con oggetto superiore a m. 1.30, piani seminterrati emergenti fuori terra, ecc.. Le gradinate aggettanti non potranno essere tamponate o chiuse in maniera permanente con pareti vetrate o finestrate, senza previa verifica delle distanze dai confini o dalle pareti finestrate di edifici prospicienti.

8.1.13.6. L'eventuale realizzazione di pergolati e gazebo posti ai piani terra degli edifici o sui giardini, regolarmente autorizzati, non concorre alla formazione di distanza dai fabbricati, ferma restando l'obbligatorietà del rispetto delle distanze dai confini.

8.1.13.7. Dovranno comunque essere fatte salve le prescrizioni emergenti dal D. Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992.

8.1.13.8. In ogni caso è fatto salvo il rispetto della normativa sismica per quanto attiene la distanza degli edifici dai cigli stradali ed all'uopo si richiamano espressamente i p.ti C.3 e C.4 del DM 16 gennaio 1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

Numero dei piani fuori terra (p)

8.1.14. Il numero dei piani fuori terra è disciplinato nell'ambito delle norme relative alle varie zone omogenee delle presenti norme. Non sono in ogni caso ammessi piani fuori terra con altezze nette interne inferiori a m. 2.70 con esclusione dei piani interrati, dei piani seminterrati e dei sottotetti, se non abitabili.

Piano interrato

8.1.15.1. Un locale può essere considerato completamente interrato quando sia il pavimento (cioè il piano di calpestio), sia il soffitto (cioè la superficie piana o a volta che lo delimita superiormente misurata all'intradosso) sono più bassi del terreno sistemato contiguo; o, più in generale, quando sono entrambi ad una quota più bassa di quella (effettiva o convenzionale) del piano di spiccato dell'edificio in corrispondenza del locale stesso. L'accesso ai locali interrati potrà essere consentito esclusivamente a mezzo di collegamenti interni, ovvero, a mezzo di apposite rampe (con pendenza non maggiore del 20%) che non potranno avere larghezza maggiore di ml. 3.50 se poste con percorso perpendicolare rispetto all'ingresso al piano, ovvero larghezza non maggiore di ml 6.00 se poste con percorso parallelo rispetto all'ingresso al piano.

8.1.15.2. Non possono essere destinati ad abitazione ovvero a locali destinati ad attività produttive e/o commerciali i piani interrati delle nuove costruzioni.

Piano seminterrato

8.1.16.1. Un locale può essere considerato seminterrato quando il pavimento (cioè il piano di calpestio), è più basso del terreno sistemato contiguo al fabbricato (o del piano di spiccato reale o convenzionale che gli corrisponde) per almeno 1.20 ml, mentre il soffitto (cioè la superficie piana o a volta che lo delimita superiormente), è fuori terra, cioè al disopra del terreno sistemato o del piano di spiccato reale o convenzionale dell'edificio in corrispondenza del locale stesso.

8.1.16.2. Non possono essere destinati ad abitazione i piani seminterrati delle nuove costruzioni. Eventuali attività produttive e/o commerciali e similari, potranno esservi ubicate, a condizione che vengano soddisfatti gli specifici requisiti in termini di idoneità igienico sanitaria e prevenzione incendi (indipendentemente dalle superfici utilizzate e dal numero di addetti e/o utenti previsti) mediante specifico nulla-osta da parte degli enti specificamente preposti.

Art. 9 – Indici urbanistici e criteri per la loro applicazione

9.1 In tutto il territorio comunale, in funzione delle prescrizioni del presente P.R.G., l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

□ Lotto minimo (Smin)

9.1.1. Superficie minima ammissibile per ogni intervento unitario (espressa in mq);

□ Lotto massimo (Smax)

9.1.2. Superficie massima ammissibile per ogni intervento unitario (espressa in mq);

□ Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

9.1.3. Rapporto massimo tra superficie utile lorda (Sul) e superficie territoriale (St) (espresso in mq/mq);

□ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

9.1.4 Rapporto massimo tra superficie utile lorda (Sul) e superficie fondiaria (Sf) (espresso in mq/mq);

□ Indice di fabbricabilità territoriale (It)

9.1.5. Rapporto massimo tra volume edificabile (v) e superficie territoriale (St) (espresso in mc/mq.)

□ Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

9.1.6. Rapporto massimo tra volume edificabile (v) e superficie fondiaria (Sf) (espresso in mc/mq.)

□ Indice di copertura (Ic)

9.1.7. Rapporto percentuale massimo tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) (espresso in %);

□ Indice di occupazione (Io)

9.1.8. Rapporto percentuale massimo tra superficie occupata (So) e superficie fondiaria (Sf) espresso in %

□ Indice di permeabilità (Ip)

9.1.9. Rapporto percentuale minimo tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf) (espresso in %);

□ Altezza massima (H)

9.1.10. Altezza massima edificata (espressa in ml);

□ Numero dei piani fuori terra (p)

9.1.11. Numero massimo dei piani edificabili fuori terra (espresso in n);

□ Distacco minimo dal ciglio stradale (ds)

9.1.12. Distacco minimo dal ciglio stradale da rispettare nell'edificazione (espresso in ml.);

□ **Distacco minimo dal confine (Dc)**

9.1.13. Distacco minimo dal confine del lotto da rispettare nell'edificazione (espresso in ml), salvo i casi di costruzione in aderenza dove possibile;

□ **Distacco minimo tra fabbricati (df)**

9.1.14. Distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati da rispettare nell'edificazione (espresso in ml).

9.2 Gli indici di utilizzazione e fabbricabilità territoriale (Ut e It) si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme prevedano intervento urbanistico indiretto per mezzo di strumenti esecutivi, nonché nel caso in cui siano introdotti come elemento di verifica della capacità insediativa globale del piano.

9.3. Gli indici di utilizzazione e fabbricabilità fondiaria (Uf e If) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nel caso in cui le presenti norme prevedano intervento urbanistico diretto e/o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici esecutivi; in tale ultimo caso (quando cioè l'attuazione sia stata subordinata alla redazione ed approvazione di progettazione attuativa – PDL, PDR, ecc. -) la superficie utile lorda (Sul) ed il volume (v) derivanti dall'applicazione degli indici di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria (Uf) e If) alla superficie fondiaria (Sf) dei singoli lotti non dovrà in ogni modo essere superiore alla superficie utile lorda (Sul) ed al volume (v) risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione e di fabbricabilità territoriale (Ut e It) alla superficie territoriale (St) di intervento.

Art. 10– Standard urbanistici ed edilizi

10.1 Il presente piano è redatto nel rispetto degli standard urbanistici minimi di cui al D.I. 1444/68, assumendo come dotazione ottimale quella pari a mq. 18 per ogni abitante insediato o da insediare, così suddivisi:

□ 10.1.1 Attrezzature scolastiche	4,5 mq/ab
□ 10.1.2 Attrezzature di interesse comune	2,0 mq/ab
□ 10.1.3 Attrezzature sportive e parchi urbani	9,0 mq/ab
□ 10.1.4 Parcheggi pubblici	2,5 mq/ab

10.2 I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere (standard edilizi) sono stabiliti nel Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 così modificato dall'art. 12 della L.R. 70/95.

TITOLO III

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 11 – Struttura del progetto di piano – Modalità di attuazione

11.1 Il P.R.G. contiene al suo interno i due diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune:

11.1.1 La proposta operativa di intervento che l'Amministrazione Comunale intende porre in attuazione assumendo in proprio l'iniziativa esecutiva (contenuto operativo);

11.1.2 L'insieme delle norme, delle regole e delle prescrizioni che i soggetti pubblici e privati devono osservare per la trasformazione del territorio comunale

e del patrimonio edilizio esistente e che sanciscono lo stato di diritto della proprietà fondiaria ed immobiliare (contenuto regolativo).

11.2 La parte operativa del piano si organizza per “interventi strategici”; la parte regolativa del piano ricorre all’uso della “zonizzazione” per definire le modalità qualitative e quantitative dell’intervento.

11.3 La proposta operativa del piano si basa sui seguenti interventi strategici:

11.3.1 La ridefinizione del centro cittadino ed il riconoscimento della centralità e delle polarità urbane, con l’obiettivo di rimarcare e promuovere l’identità fisica e culturale di Fara Filiorum Petri.

11.3.2 La creazione di una nuova viabilità per la ridefinizione dell’assetto della struttura urbana (gravitante intorno al nucleo originario-storico) in se e nei rapporto tra zone di espansione recente, viste anche come mediazione con gli agglomerati periferici di origine rurale.

11.3.3 Il miglioramento della qualità urbana, mediante una serie di interventi di riqualificazione del patrimonio pubblico esistente e la realizzazione di alcuni “interventi strategici”;

11.3.4 La creazione di un “sistema del verde pubblico” gravitante intorno al Fiume Foro, inteso come elemento di congiunzione di tutto il tessuto urbano e periferico nonché come elemento di relazione con gli altri centri urbani della vallata;

11.3.5 La riqualificazione di aree sottoutilizzate o compromesse, site a ridosso del centro storico;

11.3.6 La ricucitura delle porzioni di territorio periferico, disorganicamente realizzate con gli strumenti urbanistici prevalenti (PDF del 1974).

11.3.7 Il consolidamento urbanistico e la riqualificazione delle aree produttive esistenti, poste a margine del territorio comunale;

11.3.8 La riqualificazione delle porzioni compromesse della struttura urbana, ridefinendone le forme, le funzioni ed i contenuti, attraverso l’uso dei programmi integrati di interventi, i programmi di recupero e le società miste pubblico-privato.

11.3.9 La verifica dello stato di attuazione della pianificazione vigente, mediante l’introduzione di piccoli aspetti correttivi atti alla migliore gestione del Piano, alla luce di nuovi aspetti normativi intervenuti e delle istanze avanzate dagli attori.

11.4 Gli interventi strategici trovano spazio operativo potenziale nell’ambito della zonizzazione del piano in contemperanza con le esigenze di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio, del territorio in genere e del paesaggio agrario in particolare; essi assumono operatività concreta in relazione alle scelte del “programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio” da redigere ai sensi del D.Lgs. n° 163/2006 nel suo testo in vigore.

11.5 Per l’attuazione degli interventi strategici l’Amministrazione Comunale può ricorrere anche agli “accordi di programma”, di cui all’art. 8bis ed all’art. 8ter della L.R. 18/83 così come introdotti dalla L.R. 70/95, al “programma integrato di intervento” e/o al “programma di recupero urbano” di cui rispettivamente dall’art. 30bis ed all’art. 30ter della L.R. 18/83 così come introdotti dall’art. 20 della L.R. 70/95.

11.6 La componente regolativa del piano, oltre a normare le modalità d’uso e di trasformazione di tutto il territorio comunale, si fonda sul recupero e la riqualificazione

del patrimonio edilizio esistente, sul controllo delle forme di insediamento nelle zone agricole e sulla riqualificazione delle zone produttive.

11.7 Per il raggiungimento di questi obiettivi progettuali il piano utilizza lo strumento della zonizzazione, che comunque concorre anche alla realizzazione dei contenuti qualificanti degli interventi strategici.

11.8 All'interno di quanto previsto dalla zonizzazione, il presente P.R.G. si attua nel rispetto del D.M. 1444/1968 (con particolare riferimento agli artt. 7, 8 e 9), del D. Lgs. 192/2005 (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili), secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione ed in base alle definizioni e prescrizioni di seguito riportate:

11.9 "Intervento Urbanistico Diretto" - Attuazione Diretta

Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Nelle sottozone ove le presenti norme prevedono l'esecuzione degli interventi mediante "edificazione diretta", il P.R.G. si attua attraverso il rilascio dei singoli Permessi di Costruire o inoltro di D.I.A., nei casi in cui ciò sia consentito, in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano e su aree rispondenti alle prescrizioni di cui all' art. 28. (*Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di costruire*)

Diversamente, l'attuazione deve essere considerata "diretta condizionata" ai sensi del seguente punto 11.10).

Qualora parte della superficie fondiaria interessata dall'intervento sia gravata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici questa, se ceduta gratuitamente dal proprietario determina una (Sul) aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria della zona stessa.

In caso di trasformazione di strade private in pubbliche, i proprietari che cederanno gratuitamente le aree di sedime di queste, avranno diritto ad una (Sul) aggiuntiva ottenuta attraverso l'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria della zona omogenea in cui ricade la strada sull'area oggetto di cessione, utilizzabile per il soddisfacimento dei parametri urbanistici dei fabbricati ivi ricompresi.

Nelle ipotesi di cui sopra, deve essere garantita, comunque, la dotazione di standard per la Sul effettivamente realizzata.

11.10 "Intervento Urbanistico Diretto" - Attuazione Diretta Condizionata

Si ha l'attuazione diretta condizionata quando l'attuazione di cui al precedente punto è condizionata da alcuni prerequisiti urbanistici del territorio, ovvero quando occorre procedere all'adeguamento ed al completamento delle opere di urbanizzazione primarie.

In particolare, l'intervento è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno alla loro realizzazione ai sensi del 5° Comma dell'art. 31 della legge 1150/42, e successive modifiche ed integrazioni. In riferimento allo stato dei luoghi ed al progetto di suolo, i permessi di costruire sono condizionati alla realizzazione (proprietà pubblica dell'area e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica di PRG che interessa il lotto oggetto d'intervento.

In riferimento alle planimetrie di P.R.G. il rilascio dei permessi di costruire all'interno delle zone omogenee è condizionato alla realizzazione (proprietà pubblica e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica definita dal P.R.G., nella parte non esistente compresa tra il lotto interessato, ovvero la sua servitù di passaggio (lotto interno), ed il più vicino allaccio alla viabilità pubblica esistente. Qualora il tratto di strada definisca

contemporaneamente due aree o due zone omogenee diverse, il prerequisite è soddisfatto realizzandone la parte confinante con la zona nel quale ricade la proprietà interessata, per una profondità pari alla metà della sezione stradale prevista dal PRG, e comunque non inferiore a m. 3,5.

Nelle aree già provviste di opere di urbanizzazione ma con la previsione di adeguamento, ampliamento o completamento di queste l'attuazione diventa condizionata, qualora queste interessino anche alcune parti della proprietà privata ove dovranno essere eseguiti interventi di sistemazione viaria, allargamento, rettifica, ecc. Pertanto il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato alla cessione dei suoli interessati, secondo le modalità ed i tempi specificati in apposito atto d'obbligo o nella convenzione a corredo della richiesta del permesso di costruire. In tal caso l'intervento diventa diretto condizionato.

Qualora parte della superficie fondiaria interessata dall'intervento sia gravata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici questa, se ceduta gratuitamente dal proprietario determina una (Sul) aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria della zona stessa.

In caso di trasformazione di strade private in pubbliche, i proprietari che cederanno gratuitamente le aree di sedime di queste, avranno diritto ad una (Sul) aggiuntiva ottenuta attraverso l'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria della zona omogenea in cui ricade la strada sull'area oggetto di cessione, utilizzabile per il soddisfacimento dei parametri urbanistici dei fabbricati ivi ricompresi.

Nelle ipotesi di cui sopra, deve essere garantita, comunque, la dotazione di standard per la Sul effettivamente realizzata

11.11) “Intervento Urbanistico Indiretto” - Attuazione Indiretta

Nelle sottozone ove le presenti norme prevedono l'attuazione mediante “intervento urbanistico indiretto”, il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme. In tali ultime sottozone, successivamente all'entrata in vigore dei relativi strumenti esecutivi, il PRG si attua mediante Denuncia di inizio attività, nei modi e con i contenuti previsti dal vigente Regolamento Edilizio ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 (testo in vigore)

Prima della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli ambiti ad attuazione indiretta sul patrimonio edilizio eventualmente esistente, sono ammessi esclusivamente interventi di opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia con incremento "una tantum" del 10% della Sul.

Art. 12 - Piani di lottizzazione e progetti area

12.1 I Piani di Lottizzazione devono contenere, le indicazioni prescritte all'art. 19 della L.R. 18/83 comma 1° nel suo testo in vigore, lettera a), b), c), e), g), i), nonché la documentazione comprovante il titolo di proprietà degli immobili oggetto di lottizzazione.

Procedimento formativo

12.2 I piani di lottizzazione, così come definiti dall'art. 23 della L.R. 70/95 nel suo testo in vigore, seguono il procedimento di formazione definito dagli artt. 20 e 21 della medesima legge.

Convenzione

12.3 La convenzione di cui al quinto comma dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 dovrà prevedere:

- a. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n° 847 e dall'art.44 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.
- b. l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- c. i tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può essere in ogni caso rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti del Titolo III, Capo I del D.P.R. n° 380/2001 dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
- d. il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la Convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- e. i progetti planovolumetrici degli edifici e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, questi ultimi portati al grado di sviluppo esecutivo e cantierabile;
- f. i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a dieci anni;
- g. le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

12.4 Le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, dovranno essere oggetto di progettazione esecutiva e di dettaglio da concordarsi preventivamente, nei modi e nei contenuti, con l'ufficio tecnico comunale, affinché dette opere siano coerenti e congruenti con il sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti sul territorio comunale.

12.4 Il **rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia delle denunce di inizio attività** nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. Nelle aree soggette a lottizzazione è obbligatorio l'allineamento degli edifici sui fronti prospicienti le strade per un valore di almeno i tre quinti della somma dei fronti stessi.

12.5 I **Progetti Area** possono essere redatti in rispetto dell'art. 7 della L.R. 24 aprile 1990 n° 47 e possono ricomprendere più zone omogenee nell'ambito delle aree di Piano.

12.6 Sia nei Piani di Lottizzazione che nei Progetti Area dovrà prescriversi l'allineamento imposto (*vedasi definizione all'art. 69 delle presenti N.T.A.*) per le costruzioni.

Art. 13 - Comparti

Formazione

13.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art.26 della L.R. 18/1983 nel suo testo in vigore, nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei Piani di Recupero (di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n° 457), al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune, con delibera di giunta, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione dei comparti, che possono riguardare aree sia edificate, sia inedificate, **Essi possono essere individuati indifferentemente sia in zone ad attuazione diretta sia in zone ad attuazione indiretta.**

Attuazione

13.2 Formato il Comparto il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari aventi la maggioranza assoluta del valore (determinato in base all'imponibile catastale del valore delle aree ed esclusa l'incidenza di eventuali fabbricati preesistenti) dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune. Quando sia decorso inutilmente il termine di cui al precedente 2° comma, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma del D.P.R. n° 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni. La deliberazione di Giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità. Per l'assegnazione del comparto, il Comune procederà a mezzo gara. Nelle zone di nuova espansione indicate negli strumenti urbanistici, può essere prevista la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni delle zone stesse, subordinando la formazione della lottizzazione convenzionata all'acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione, dell'assenso ad edificare da parte di tutti i proprietari della zona considerata salvo in caso di dissenso ingiustificato, l'applicazione dell'art. 26, comma 3 della L.R. 18/83 nel suo testo in vigore.

13.3 *Nei comparti ad attuazione indiretta (da attuare dunque mediante la formulazione di progetto preventivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale ovvero Piano Particolareggiato), la realizzazione degli edifici è consentita solo successivamente alla approvazione da parte dell'organismo comunale del relativo progetto urbanistico di azionamento ed al rilascio del permesso di costruire per l'edificio. L'azionamento del comparto, rispetto alla indicazione planimetrica evincibile dagli elaborati di PRG, potrà essere rielaborato e riformulato, fermi restando i pesi dimensionali delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria eventualmente ivi previste e gli innesti con la viabilità principale esistente o di progetto.*

13.4 *Nei comparti ad attuazione diretta (senza obbligo dunque di progetto preventivo o piano particolareggiato), è consentito il rilascio dei permessi di costruire previa sottoscrizione, da parte del richiedente, di atto unilaterale di obbligo a favore del Comune di Fara F. Petri, vertente la cessione gratuita, a favore del Comune stesso, delle aree necessarie per la realizzazione o ampliamento o modifica della viabilità o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ricomprese nelle aree di proprietà, il cui attrezzamento resterà a carico del Comune.*

13.5 *In entrambi i tipi di comparto, (sia ad attuazione diretta sia ad attuazione indiretta) i richiedenti i permessi di costruire o i presentatori di Denuncia di Inizio Attività (nei casi consentiti dal DPR 380/2001 all'interno dei comparti ad attuazione indiretta) che avranno proceduto alla cessione gratuita a favore del Comune delle aree per la viabilità o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, godranno dello scomputo parziale degli oneri dovuti al Comune stesso per le opere di urbanizzazione primaria, in misura che sarà successivamente definita dall'Ente con provvedimento a parte ove, nella logica perequativa dovrà essere individuato un parametro di proporzionalità in ragione della superficie ceduta*

13.6 *Sempre in entrambi i tipi di comparto, (sia ad attuazione diretta sia ad attuazione indiretta), qualora il Comune individui, anche successivamente all'approvazione del presente PRG, aree di valenza strategica nell'assetto urbanistico e territoriale (ad es. particolari sistemi viari, di verde, piazze, ecc.), ricomprese all'interno degli stessi, la cui mancata pronta attuazione da parte dei proprietari delle aree potrebbe pregiudicare le scelte più generali di Piano, verificatane la pubblica utilità, il Comune potrà procedere all'acquisizione delle aree stesse, indennizzando i proprietari come per legge. In tal caso, questi ultimi, non potranno avvalersi dello scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al comma precedente.*

Art. 14 - Piano di recupero

14.1 Nelle zone A1 e A2 edificate e perimetrate nel P.R.G., qualora non esistano, possono essere formati ovvero modificati Piani di Recupero ai sensi degli art. 27, 28, 29 e 30 della L.R. 18/83 così come modificati dalla L.R. 70/95.

Art. 15 - Programma integrato d'intervento

15.1 All'interno del territorio comunale possono essere formati Programmi integrati d'intervento ai sensi degli art.30 bis della L.R. 18/83 così come modificati dalla L.R. 70/95.

Art. 16 - Programma di recupero urbano

16.1 All'interno del territorio comunale possono essere formati Programmi di recupero urbano ai sensi degli art.30 ter della L.R. 18/83 così come modificato dalla L.R. 70/95.

Art. 17 - Piano quadro tratturi

17.1 L'area del tratturo L'Aquila-Foggia ricompreso nel territorio comunale può essere oggetto di nuovi Piani quadro Tratturi, ovvero di modifica, ai sensi della legislazione vigente. L'area tratturale può essere inclusa in Piani Parco redatti dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 18 - Piani di tutela

18.1 All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani di tutela e valorizzazione delle aree protette di interesse naturalistico o storico-naturalistico ovvero riserve, ai sensi della legislazione vigente, in particolare delle aree ricadenti nelle fasce di protezione dei corsi d'acqua e lacuale e delle aree che per significato storico rivestono particolare importanza. Ai sensi della legge 06.12.1991 n° 394 (Legge quadro sulle aree protette) il Comune può disporre forme di cooperazione e di intesa ai sensi del D.Lgs. n° 267/2000.

Art. 19 - Piani per la rete di distribuzione carburanti

19.1 All'interno del territorio comunale sono consentite nuove installazioni, modifiche, potenziamenti, trasferimenti e concentrazioni di uno o più impianti, su altro già esistente o su nuove aree, di stazioni per la distribuzione dei carburanti. Dette installazioni sono subordinate all'esistenza ed al rispetto delle prescrizioni di cui al D.Leg. 11 febbraio 1998, n° 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", della norma di cui all'art. 4, quarto comma, lettera c) della L. 15.03.1997 n° 59, nonché della L.R.n° 10 del 16/2/2005 come recepita dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 19/7/2005 ed ai criteri e norme di attuazione ivi contenute.

19.2 Deve osservarsi inoltre la seguente raccomandazione:

- le opere, i depositi, i lavori e l'installazione di stazioni per la distribuzione dei carburanti, che interessano la sede delle strade provinciali e loro pertinenze o nella zona di rispetto stradale o comunque in posizione da interessare la conservazione o la sicurezza del transito, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale. Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dagli specifici regolamenti dell'Ente proprietario. Essi dovranno essere rispettati ai fini dell'inoltro delle richieste e per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Art. 20 - Piani per la tutela antinquinamento

20.1 In tutto il territorio comunale valgono le disposizioni contenute nei piani di tutela antinquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo, del rumore ed elettromagnetico redatti in rispetto della normativa vigente. In tutto il territorio comunale ed all'esterno delle pareti degli edifici sono ammesse realizzazioni di camini atti allo smaltimento dei prodotti di combustione nel rispetto delle norme di cui al Titolo II del D.Lgs. n° 152/2006 n° 290.

Art. 21 - Piani per il riordino della toponomastica

21.1 Nel territorio comunale è obbligatorio conservare la toponomastica storica esistente. I cambiamenti dei toponimi o la loro nuova individuazione sono possibili in rispetto della L. 23 giugno 1927 n° 1188 (Toponomastica stradale e monumenti a personaggi contemporanei).

Art. 22- Zonizzazione

22.1 Il presente piano, sulla scorta di una rilevazione puntuale dell'attuale situazione della struttura insediativa del territorio comunale, ha rilevato una parte di essa, coincidente con il centro storico "consolidato" ove è riconoscibile il carattere di zona omogenea "A", ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 del D.M. 1444/68 e dell'art. 78 della L.R. 18/83.

22.2 Sono inoltre state individuate:

- 22.2.1 Le porzioni di struttura urbana ove sono ravvisabili le condizioni per la classificazione in zona omogenea "B" ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 del D.M. 1444/68;
- 22.2.2 Le porzioni di struttura urbana integralmente già dotata di urbanizzazione a rete, ovvero prevista di rete stradale. Rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

22.3 Sulla base delle suddette perimetrazioni ed a seguito di analisi delle suscettività insediative delle restanti porzioni territoriali, considerati i criteri di scelta progettuale posti alla base del presente piano, è stata effettuata una divisione dell'intero territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali, zone e sottozone di intervento:

AMBITO TERRITORIALE AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

A zona omogenea "A"

- A.1 centro antico (presenza del patrimonio edilizio storico e di maggior pregio)
- A.2 centro storico (presenza del patrimonio edilizio meno recente, con caratteristiche comunque di pregio)

B zona omogenea "B"

- B.1 Zona di completamento ad alta densità edilizia;
- B.2 Zona di completamento a media densità edilizia;
- B.3 Zona di completamento a bassa densità edilizia;
- B.4 Zona di completamento a bassa densità edilizia in ambito periferico;

C.zona omogenea "C"

- C.1 Zona di espansione urbana da attuare a mezzo comparti e ad alta densità edilizia
- C.2 Zona di espansione urbana ad edificazione diretta;
- C.3 Zona di espansione urbana ad edificazione diretta a bassa densità edilizia in ambito periferico
- C.4 Zona PEEP (Interventi di edilizia economica e popolare ovvero convenzionata e/o sovvenzionata, di iniziativa sia pubblica sia privata a cura di aventi titolo)
- C.5 Zona residenziale conseguente ad accordi di programma in corso di attuazione

AMBITO TERRITORIALE AD USO DIVERSO

D.zona omogenea "D"

- D.1 Zona Artigianale - Industriale
- D.2 Zona Commerciale
- D.3 Attività turistico/ricettive ad attuazione indiretta
- D.4 Attività turistico/ricettive ad attuazione diretta

E.zona omogenea "E"

- E.1 Attività agricole normali
- E.2 Case di terra
- E.3 Attività turistico/ricettive in ambito rurale di tipo agriturismo

F.zona omogenea "F"

- F.1 Aree per l'edilizia scolastica
- F.2 Servizi di interesse generale
- F.3 Aree per impianti sportivi

- F.4 Aree per interesse religioso, di culto o per attività socio-umanitarie connesse
- F.5 verde pubblico
- F.6 verde pubblico o privato di rispetto ambientale
- F.7 parco territoriale

G.sistema della mobilità

- G.1 Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana

H.fasce di salvaguardia e di rispetto

- H.1 fascia di salvaguardia paesaggistica
- H.2 fascia di rispetto stradale
- H.3 fascia di rispetto cimiteriale

Art. 23 – Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

23.1 Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottozona di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili in linea generale i seguenti interventi:

23.1.1 *Manutenzione ordinaria*, come definita al punto la dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

23.1.2 *Manutenzione straordinaria*, come definita al punto Ib dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

23.1.3 *Restauro conservativo*, come definito al punto Ic dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente, degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano);

23.1.4 *Risanamento igienico*, come definito al punto Id dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), senza aumento di volume e di superficie occupata, ma con possibilità di aumento della superficie utile.

23.1.5 *Ristrutturazione edilizia*, come definita al punto le 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

23.1.6 *Sostituzione edilizia* mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di piano, come definita al punto f) dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

23.1.7 *Ristrutturazione urbanistica*, come definita al punto ll dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), ovvero mediante sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con le modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla redazione di progetti unitari come presupposto al rilascio dei singoli permessi di costruire (ovvero all'inoltro di Denuncia di Inizio Attività nel caso in cui l'intervento sia susseguente all'entrata in vigore di uno strumento urbanistico esecutivo), al rispetto degli indici di piano, alla eventuale cessione di aree per destinazioni ed usi pubblici definiti nei progetti unitari tenuto riguardo dello stato dei servizi e delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

23.1.8 *Cambi di destinazioni d'uso*, sempre comunque compatibili con le destinazioni della relativa sottozona.

23.2 Nell'ambito delle Zone A, B e C, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali commerciali e/o produttivi esistenti (qualora presenti), onde trasformarli in edifici di tipo residenziale e viceversa. In tale seconda ipotesi, dovranno essere verificati e rispettati gli standard in termini di dotazione e di parcheggi, in relazione al tipo di

trasformazione richiesta, con puntuale verifica delle prescrizioni emergenti dal D.M. 1444/1968.

23.3 Nell'ambito delle Zone D, non è consentita la trasformazione di manufatti produttivi, commerciali e/o artigianali in edifici residenziali.

23.4 Nell'ambito delle Zone E, non è consentito il cambiamento d'uso degli edifici a favore di destinazioni non compatibili con i contenuti del Titolo VII della L.R. 18/1983 nel suo testo in vigore e, comunque, in ogni caso se non sono trascorsi 10 (dieci) anni dal rilascio di qualsivoglia autorizzazione comunale e fatto salvo quanto conseguente al rispetto di norme regolanti eventuali vincoli di destinazione d'uso derivanti da concessione di agevolazioni e/o contributi.

Art. 24 – Classificazione degli usi dei fabbricati

Ab Uso residenziale

Ab1 residenza familiare urbana

Ab2 residenza rurale

Ab3 residenza familiare agricola

Ab4 residenza familiare collettiva (collegi, convitti, studentati, conventi, ecc.)

Co Uso commerciale

Co1 al minuto diffuso

Co2 al minuto (supermercati, grandi magazzini ecc)

Co3 all'ingrosso e centri commerciali

Pse Uso produttivo/servizi

Pse1 uffici e studi professionali, sedi di associazioni, agenzie varie

Pse2 pubblici esercizi (bar, ristorante, trattoria, tabaccheria, farmacia, parrucchiere, barbiere, sarto, piccoli laboratori di artigianato di servizio con vendita diretta come pasticcerie, panifici, ecc., a condizione che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, scuole private di vario tipo: asili privati, scuole di ballo, di musica, di discipline sportive, ecc.

Pse3 attività terziarie pubbliche e private a carattere concentrato

Pse4 esposizione, mostre

Pse5 attività ricettive: alberghi, motel, pensioni ecc.

Pse6 attività ricettive: camere in affitto

Pse7 autorimessa di uso pubblico a pagamento

Pse8 attività di magazzinaggio

Par Uso produttivo/artigianato di servizio

Par1 laboratori, officine meccaniche;

Par2 magazzinaggio e deposito asserviti ad attività artigianale

Par3 carrozzieri, impianti di lavaggio, autoveicoli;

Pin Uso produttivo/industria

Pin1 impianti industriali

MDA Magazzinaggio, deposito e autorimessaggio asserviti alle unità funzionali dell'edilizia**Pag uso produttivo/agricoltura**

Pag1 impianti e servizi per aziende agricole (comprese rimesse di materiali ed attrezzi agricoli)

Paz Uso produttivo/zootecnica (ricoveri per bestiame d'allevamento)**Ast Attrezzature e servizi tecnici urbani**

Ast1 impianti tecnologici

Car Stazioni di servizio e autolavaggio, distribuzione di carburanti**Sal servizi ed attrezzature collettive di interesse locale (socio-sanitarie, scolastici di livello inferiore, religiosi, sportivi ecc.)****Ssp servizi ed attrezzature sportive pubbliche e/o private****Rc attività ricreativo/culturali con più di 100 presenze contemporanee (teatri, cinema, sala da ballo ecc.)**

24.2 Per gli usi non previsti nel presente elenco si procederà per analogia. In ogni caso sono confermati gli usi esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., salvo la verifica della compatibilità igienico – ambientale (emissioni di rumori, elevato carico di traffico ecc.) e la verifica di cui al successivo comma.

24.3 Ai fini dell'ammissibilità delle suddette destinazioni oltre alle specifiche prescrizioni del presente P.R.G., devono essere verificati e rispettati i "limiti massimi dei livelli sonori equivalenti" di cui alla apposita Delibera di Consiglio Comunale, in attuazione a quanto previsto dall'art. 2 DPCM 1 marzo 1991 e L. 447/98.

Art. 25 – Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente

25.1 L'ambito territoriale ad uso residenziale prevalente (coincidente con le zone omogenee A, B e C) è destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse; da questo ambito sono pertanto esclusi i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in detti ambiti potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

25.2 Nelle zone omogenee di tipo "B" sono ammessi i seguenti usi:

Ab1, Ab4, Co1, Co2, Pse1, Pse2, Pse3, Pse4, Pse5, Pse6, Pse7,, Sal, Rc, Par 1. Questi ultimi non potranno avere una superficie aziendale maggiore di 120 mq, un'altezza minima interna inferiore a ml 3,00 e non potranno produrre odori, rumori, scarichi e rifiuti molesti e, comunque incompatibili con le residenze.

25.3 In ogni caso non meno del 50% della Sul dei fabbricati deve essere destinata a residenza di tipo Ab1, Ab4, Pse5, Pse6.

25.4 La destinazione Rc può essere introdotta solo in edifici esistenti nei quali non siano presenti alloggi residenziali.

25.6 Nelle zone omogenee di tipo "C" sono ammessi i seguenti usi:

Ab1, Ab4, Co1, Co2, Pse1, Pse2, Pse3, Pse4, Pse5, Pse6, Pse7, Sal, Rc, Par 1. Questi ultimi non potranno avere una superficie aziendale maggiore di 120 mq, un'altezza minima interna inferiore a ml 3,00 e non potranno produrre odori, rumori, scarichi e rifiuti molesti e, comunque incompatibili con le residenze.

25.7 La destinazione Rc può essere realizzata in edifici che non presentino contemporaneamente alloggi residenziali.

25.8 Nelle zone omogenee di tipo "D" sono ammessi i seguenti usi:

Ab1 limitatamente all'alloggio custode, Par1, Par2, Par3, MDA, attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni. (art. 1 D.P.R. 7 dicembre 2000 n° 440 modifiche ed integrazioni al D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 447 – SUAP.

25.9 In tutte le zone omogenee, possono essere realizzate edicole per la rivendita di giornali, anche a distanze inferiori dalle strade previste nelle rispettive zone, previo assenso scritto del confinante, sempre nel rispetto del decoro urbano, delle norme di sicurezza del traffico, ed in accordo con quanto previsto dal Piano Comunale di localizzazione per le rivendite di giornali e riviste e previo parere dei Vigili Urbani ai fini della sicurezza del traffico.

25.10 Possono essere realizzate, previa autorizzazione della Giunta Comunale, su suolo pubblico e previa autorizzazione di legge su suolo privato, tende con struttura fissa a servizio di bar e/o ristoranti, nel rispetto del decoro urbano e previo parere dei Vigili Urbani ai fini della sicurezza del traffico.

25.11 Possono essere realizzate cabine di servizio per l'energia elettrica, linee telefoniche, ecc.. Esse possono essere realizzate a distanza inferiore a m. 10,00 dai fabbricati e a quelle previste dai confini, previo consenso scritto del proprietario confinante e sempre nel rispetto del decoro urbano.

25.12 E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebi a struttura semplice e leggera al di fuori del perimetro degli edifici, che abbiano superficie massima di mq. 50.00, in lotti di superficie minima di mq. 600, nel rispetto delle distanze previste dai confini e del decoro urbano, previa Denuncia di Inizio Attività. Previo inoltre di D.I.A., è consentita inoltre la realizzazione di sistemi di copertura a servizio dei parcheggi esterni all'involucro degli edifici, anche a distanza inferiore ai minimi della rispettiva sottozona di P.R.G., a condizione che vengano realizzati con strutture in legno (copribili anche a coppi), risultino comunque totalmente e permanentemente aperti sull'intero perimetro ed abbiano superficie coperta massima pari a mq. 36, se a servizio di edifici unifamiliari ovvero pari a mq. 18 per unità abitativa, se a servizio di edifici plurifamiliari.

25.13 Sono comunque da ritenersi ammissibili gli usi specificatamente non residenziali ma strettamente connessi con le residenze, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 3 del D.M. n° 1444/1968.

Art. 26 – Attività ed interventi ammessi nelle zone agricole

26.1 Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

26.2 Le costruzioni ammesse nelle zone agricole, secondo le indicazioni specifiche e le limitazioni di cui al Titolo VII delle presenti norme, sono classificate nei seguenti tipi:

- a. Case coloniche e di abitazione per i conduttori del fondo e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità dell'insediamento in azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;

- b. Edifici per allevanti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c. Edifici per allevamenti zootecnici, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- d. Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- e. Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- f. Silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non legati ad una specifica azienda;
- g. Serre con relativi impianti di condizionamento;
- h. Case di civile abitazione.

26.3 Nelle costruzioni ammesse potranno essere esercitate anche modeste attività complementari connesse all'attività primaria (vendita prodotti, ospitalità stagionale, ecc.).

26.4 Per gli edifici di cui ai punti "a" e "h" limitatamente ai manufatti effettivamente utilizzati a scopo residenziale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, sempre nel rispetto dei parametri e degli standards di Piano, per l'utilizzo dei seguenti usi: Ab2 , Ab3, Co1.

26.5 E' inoltre consentito frazionare il fabbricato esistente, oggetto di intervento, in un numero massimo di due unità residenziali.

26.6 (Stralciato a seguito di Parere S.U.P. prot. n° 12334 del 24 febbraio 2009)

26.7 (Stralciato a seguito di Parere S.U.P. prot. n° 12334 del 24 febbraio 2009)

26.8 Per i fabbricati esistenti a tipologia e funzione non agricola o rurale (depositi, magazzini, commercio, attrezzature o servizi, residenza multipiano) ovvero non assimilabili a modelli edilizi mono-bifamiliari, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

26.9 Sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso con o senza opere finalizzati all'inserimento degli usi: Ab2, Ab3, Co1, sempre nel rispetto dei parametri e degli standards di Piano .

26.10 Gli edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione industriale dei prodotti agricoli di cui ai punti "b" e "c" del precedente secondo comma del presente articolo, devono distare almeno ml. 300 (ml 500 nel caso di allevamenti suinicoli industriali) dalle abitazioni e sono comunque subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire che le acque di scarico siano entro i limiti di accettabilità determinati dalla legislazione e dalla normativa antinquinamento e comunque secondo quanto stabilito dalla competente autorità sanitaria e dai regolamenti vigenti in materia e di igiene.

26.11 Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al punto "f" del precedente comma 26.2 del presente articolo, riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole e pertanto non comprendono le

analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a, b, c, d, ed e che precedono.

26.12 Le case di civile abitazione di cui al punto "h" sono ammesse solo se dispongono di un'area unitaria asservita superiore o uguale a mq. 10.000. Detta superficie, nel solo caso degli aventi diritto ai sensi del comma 4, art. 70 della L.R. 18/83 nel suo testo in vigore, potrà essere computata anche asservendo due o più appezzamenti compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, di superfici diverse che, comunque, dovranno raggiungere la consistenza minima di un ettaro.

Art. 27 - Edifici, manufatti e strade esistenti

Modifica delle destinazioni d'uso esistenti degli edifici e manufatti

27.1 Gli edifici e altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del presente progetto di P.R.G., in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del Piano stesso, possono subire modifiche di destinazione e/o di parametri nel rispetto delle nuove prescrizioni con il solo fine di essere adeguati alle norme di Piano.

Art. 28 – Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di costruire

28.1 Si intende urbanizzata un'area accessibile direttamente dalla viabilità pubblica ovvero attraverso strada privata che si innesta alla stessa e dotata di opere di urbanizzazione primaria come definite dalla L.R. 89/99 e ss.mm.ii.

28.2 In tutte le zone e sottozone ove il presente P.R.G. si attua per intervento diretto (o a seguito dello specifico piano esecutivo laddove il P.R.G. si attua per intervento indiretto) condizione necessaria alla edificabilità delle aree è comunque la effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria e/o la loro realizzazione contestuale al fabbricato da parte del richiedente il permesso di costruire.

28.3 In riferimento al progetto di suolo di cui alle planimetrie di P.R.G., e ferme restando le prescrizioni di cui all'art. 11.10, **i permessi di costruire all'interno delle Zone omogenee C2 e C3 per la realizzazione ex-novo di edifici sui lotti liberi, sono condizionati alla realizzazione a carico del richiedente della viabilità pubblica di P.R.G. definita localmente (per quanto ricadente nell'area necessaria per la realizzazione del fabbricato previsto), nella parte non esistente compresa tra il lotto interessato ed il più vicino allaccio alla viabilità pubblica esistente e, alla cessione a titolo gratuito a favore del Comune (sempre per quanto ricadente nell'area necessaria per la realizzazione del fabbricato previsto), della parte di aree necessaria per l'adeguamento della viabilità all'andamento ed alle sezioni previste nel progetto di PRG.**

28.4 Qualora il tratto di strada definisca contemporaneamente due quartieri o due zone omogenee diverse, il prerequisite è soddisfatto realizzandone la parte confinante con la zona nel quale ricade la proprietà interessata, per una profondità pari alla metà della sezione stradale, e comunque non inferiore a m. 3.00.

28.5 A tale scopo sono predisposti dall'Amministrazione comunale appositi schemi di convenzionamento da osservarsi nei casi sopracitati, ove si preveda la cessione a titolo gratuito a favore del Comune delle superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

28.6 Nel caso in cui il PRG sia attuato mediante intervento indiretto, le aree così cedute, ad eccezione di quelle destinate alla viabilità, potranno essere computate e quindi detratte da quelle da quelle da cedere per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

28.7 Sono definite opere di urbanizzazione primaria: le strade locali, gli spazi di sosta e parcheggio, gli spazi pedonali, le reti di fognatura, gli impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas (ove tale servizio sia già stato predisposto dal gestore), l'illuminazione pubblica e le aree verdi di rispetto. Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo, il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse locale, nonché i parcheggi di cui al punto "d" dell'art. 3 del D.I. 1444/68.

28.8 In caso di Piani di lottizzazione, il Comune può convenire con il lottizzante (che dunque potrà utilizzare dette aree a fini residenziali e comunque entro i limiti dell'It del comparto), in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenute non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dal Consiglio comunale e secondo le prescrizioni indicate nelle schede progetto negli ambiti di espansione. In tal caso, il valore delle aree non potrà essere determinato in misura inferiore al valore medio delle aree circostanti di tipo residenziale, così come desumibile dai valori reali di mercato e non solo dai prezzi di cessione evincibili da atti pubblici di compravendita.

28.9 Sono sempre da intendersi fatte salve le prescrizioni di cui alla L.R. 89/1998.

28.10 In ogni caso la viabilità privata deve garantire una larghezza minima della sede stradale pari a metri 3,50.

Art. 29 – Modalità di utilizzazione degli indici di Piano

29.1 L'utilizzazione totale degli indici del presente P.R.G. su una determinata superficie esclude la ulteriore utilizzazione dell'area stessa, nonostante eventuali frazionamenti o trasferimenti di proprietà.

29.2 A tal fine la superficie fondiaria utilizzata per il soddisfacimento dei parametri edificatori dei fabbricati di qualsiasi natura e tipologia, dovrà essere asservita al fabbricato ed appositamente individuata negli elaborati progettuali, affinché la stessa possa essere debitamente riportata nella mappa degli asservimenti delle aree, da tenersi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

29.3 Qualora un'area a destinazione omogenea sulla quale esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare venga frazionata, allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni relativi alla zona omogenea in oggetto, vanno rispettati sia per le costruzioni esistenti sia, ovviamente, per quelle da realizzare.

29.4 La superficie minima di intervento eventualmente fissata può essere costituita anche da più proprietà o dalla medesima sia pure intervallata da parti in comproprietà; in tal caso, previo progetto unitario che preveda l'attuazione dell'intervento edilizio in base all'utilizzo della superficie minima di intervento, l'opera può essere attuata dai singoli comproprietari computando ai fini edificabili solo la propria quota.

Art. 30 – Disciplina specifica del sistema dei servizi ed attrezzature di interesse collettivo

30.1 E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla alienazione di un proprio bene immobiliare anche se destinato dal presente P.R.G. a servizio e/o attrezzature di interesse collettivo. Ciò è comunque subordinato alla verifica degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68.

Art. 31 – Parcheggi privati

31.1 Ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ad uso residenziale (ad esclusione degli interventi edilizi ricadenti nelle Zone A del presente P.R.G.), debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

31.2 Negli interventi che prevedono destinazioni non residenziali degli immobili, in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma e nel rispetto della L.R. 16.07.2008 n° 11, - Nuove norme in materia di commercio, richiamato che in tema di commercio nel territorio comunale sono consentite solo media superfici di vendita (tipologie M1, M2 e M3 di cui alla citata L.R. 11/2008 per ogni mq. 100 di superficie utile lorda (Sul) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazione d'uso:

- | | |
|--|---------|
| ➤ Media distribuzione commerciale (fino a 1500 mq. di Sul) | 100 mq. |
| ➤ Artigianato di servizio | 40 mq. |
| ➤ Attività alberghiere | 40 mq. |
| ➤ Bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc. | 40 mq. |
| ➤ Attività direzionali o terziarie in genere | 60 mq. |

31.3 Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; in caso di edifici a destinazione d'uso mista, la quota di parcheggi relativa alla parte residenziale può essere ricavata all'interno dell'edificio, mentre quella relativa alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio.

31.4 Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,50x5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

31.5 Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, è possibile reperirle asservendo un terreno contiguo o limitrofo.

Art. 32 – Disciplina della superficie permeabile (Sp)

32.1 La superficie permeabile (Sp) è costituita dalla parte del lotto di pertinenza degli edifici sistemata a giardino e/o orto.

32.2 Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente piano, qualora non sia possibile reperire la quantità minima di (Sp), si potrà derogare "una tantum" ai minimi percentuali definiti dalle presenti norme

32.3 Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto, deve essere indicata nel progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire ovvero alla denuncia di inizio attività; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante alle stesse.

32.4 La (Sp) dovrà essere sistemata a verde tramite il mantenimento del cotico erboso e la piantumazione di alberature.

32.5 Nella (Sp) sono vietati:

- Il deposito permanente di materiali
- Lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde

- L'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra (con l'esclusione di capanni per gli attrezzi, a struttura in legno, che non potranno eccedere i 6 mq di Sc).

32.6 L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree di pertinenza le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o di visibilità.

32.7 Qualora il reperimento della superficie da adibire a parcheggio privato ai sensi del precedente art. 31 avvenga anche nell'area di pertinenza, detta superficie deve essere opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non impermeabile e con indicazione dei posti auto.

Art. 33 – Edilizia economica e popolare

33.1 Circa il dimensionamento delle zone PEEP, si fa riferimento all'art. 51 della L. 22.10.1971 n° 865 e all'art. 2 della L. 28.01.1977 n° 10, tenendo presente che in caso di necessità o di fondate richieste per l'esecuzione di interventi in edilizia convenzionata o sovvenzionata, non eseguibili in caso di saturazione delle aree a tale scopo già individuate nella zonizzazione di PRG, l'Amm/ne Comunale provvederà a reperire le aree necessarie al soddisfacimento della ulteriore ed eventuale domanda nell'ambito delle Zone di Espansione Residenziale.

33.2 Nelle suddette sottozone del piano, quindi, una quota percentuale della capacità insediativa teorica deve essere destinata all'edilizia economica e popolare, per cui il soggetto che intende intervenire per primo (proprietario privato dell'area o Amministrazione Comunale) deve predisporre il piano attuativo dell'intero ambito, così come delimitato negli elaborati grafici del piano, garantendo in esso il rispetto delle percentuali da destinare all'edilizia economica e popolare.

33.3 In ogni caso la individuazione della porzione di area su cui realizzare gli alloggi di edilizia economica e popolare, spetta al Consiglio Comunale e l'area resta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 24 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

33.4 Nell'area perimetrata come "Zona PEEP, gli edifici destinati ad alloggi economici e popolari possono essere sottoposti agli interventi di cui all'art. 23 delle presenti norme.

Art. 34 – Rapporti con il vincolo paesistico

34.1 Il territorio comunale di Fara Filiorum Petri, non è sottoposto ai vincoli ed alle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico (P.R.P.).

TITOLO IV

MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE E SOTTOZONE

Art. 35 - Centro antico (A1)

35.1 Esso si attua a mezzo di Piano di Recupero, ai sensi della L.R. n° 18/1983 nel suo testo in vigore. Corrisponde limitatamente all'area individuata dal P.R.G. e segnata *zona A1*. Si *appliceranno* con valore cogente le prescrizioni ed i contenuti previsti *nel relativo Piano di Recupero* e particolarmente le indicazioni di cui all'art. 86 del vigente Regolamento edilizio.

35.2 Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa sottozona, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di recupero Urbano" (P.R.U.) di cui

rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al D.Lgs. n° 267/2000.

Art. 36 – Centro storico (A2)

36.1 Detta area comprende suoli, edifici e pertinenze che hanno valore storico. Essa si attua a mezzo di intervento diretto o scheda progetto ed in rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 23 che precede.

36.2 La sottozona A2, è stata concepita secondo il criterio di contenere lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, al fine di evitare ulteriori compromissioni dei luoghi perimetrali senza tuttavia penalizzare i proprietari degli immobili esistenti.

36.3 In tale sottozona, gli edifici di qualsivoglia destinazione aventi altezza superiore a ml. 10,50 o con più di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto possono essere esclusivamente oggetto di interventi per l'ordinaria, la straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia, con esclusione della possibilità di sopraelevazione.

36.4 Per tutti gli altri edifici sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, (così come definiti nel precedente art. 23 delle presenti norme).

36.5 Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa sottozona, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato" (P.I.I.) e/o del "Programma di recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95.

Art. 37 – Zona di completamento ad alta densità edilizia (B.1)

37.1 La sottozona B.1 è destinata dal piano al "*completamento della struttura urbana*" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq.	0,55
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	40
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	50
➤ Indice di permeabilità (Ip)	=%	50
➤ Altezza massima (H)	= ml.	10,90
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	3
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds) o allineamento prevalente	= ml.	5,00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5,00
➤ Distacco minimo tra i fabbricati (df)	= ml.	10,00

37.2 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano secondo lo schema di cui all'art.9.

37.3 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

37.4 Sono consentiti in questa sottozona i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria (a)

- Manutenzione straordinaria (b)
- Restauro conservativo (c)
- Risanamento igienico ed edilizio (d)
- Ristrutturazione edilizia (e)
- Sostituzione edilizia (f)

37.5 In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali , commerciali e di servizio presenti nella sottozona, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero ai fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività, previa verifica del rispetto degli standard di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968.

Art. 38 – Zona di completamento a media densità edilizia (B.2)

38.1 La sottozona B.2 è destinata dal piano al “*completamento della struttura urbana*” ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano:

- | | | |
|---|----------|-------|
| ➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | = mq/mq. | 0,45 |
| ➤ Indice di copertura (Ic) | = % | 33 |
| ➤ Indice di occupazione (Io) | = % | 45 |
| ➤ Indice di permeabilità (Ip) | =% | 55 |
| ➤ Altezza massima (H) | = ml. | 9.70 |
| ➤ Numero dei piani fuori terra (p) | = n. | 2 |
| ➤ Distacco dal ciglio stradale (ds) o allineamento prevalente | = ml. | 5.00 |
| ➤ Distacco minimo dal confine (dc) | = ml. | 5,00 |
| ➤ Distacco minimo tra i fabbricati (df) | = ml. | 10,00 |

38.2 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

38.3 Sono consentiti in questa sottozona i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria (a)
- Manutenzione straordinaria (b)
- Restauro conservativo (c)
- Risanamento igienico ed edilizio (d)
- Ristrutturazione edilizia (e)
- Sostituzione edilizia (f)

38.4 In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali , commerciali e di servizio presenti nella sottozona, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero ai fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività previa verifica del rispetto degli standard di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968.

Art. 39 – Zona di completamento a bassa densità edilizia (B.3)

39.1 La sottozona B.3 è destinata dal piano al “*completamento della struttura urbana*” ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq.	0,35
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	28
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	38
➤ Indice di permeabilità (Ip)	=%	62
➤ Altezza massima (H)	= ml.	9.70
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	2
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds) allineamento prevalente	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5,00
➤ Distacco minimo tra i fabbricati (df)	= ml.	10,00

39.2 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

39.3 Sono consentiti in questa sottozona i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria (a)
- Manutenzione straordinaria (b)
- Restauro conservativo (c)
- Risanamento igienico ed edilizio (d)
- Ristrutturazione edilizia (e)
- Sostituzione edilizia (f)

39.4 In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella sottozona, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero ai fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività previa verifica del rispetto degli standard di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968.

Art. 40 – Zona di completamento a bassa densità edilizia in ambito periferico (B.4)

40.1 La sottozona B.4 è destinata dal piano al “completamento della struttura urbana” ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano :

➤ Lotto minimo (Sm)	= mq.	700
➤ Lotto massimo (SM)	= mq.	1500
➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq.	0.35
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	28
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	38
➤ Indice di permeabilità (Ip)	=%	62
➤ Altezza massima (H)	= ml.	9.50
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	2
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds) o allineamento prevalente	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5,00
➤ Distacco minimo tra i fabbricati(df)	= ml.	10,00

40.2 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione

della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

40.3 Sono consentiti in questa sottozona i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria (a)
- Manutenzione straordinaria (b)
- Restauro conservativo (c)
- Risanamento igienico ed edilizio (d)
- Ristrutturazione edilizia (e)
- Sostituzione edilizia (f)

40.4 In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella sottozona, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero ai fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività, previa verifica del rispetto degli standard di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968.

Art. 41 – Zona di espansione urbana da attuare a mezzo comparti e ad alta densità edilizia (C.1)

41.1 La sottozona C.1 è destinata dal piano alla “*espansione della struttura urbana*” ed in essa il P.R.G. si attua mediante preventiva formazione del piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica o privata ovvero piano di comparto, (mediante formazione preventiva di Piano di Lottizzazione), che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

41.2 In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano:

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| ➤ Indice di utilizzazione territoriale (Ut) | = mq/mq | 0.45 |
| ➤ Indice di copertura (Ic) | = % | 40 |
| ➤ Indice di occupazione (Io) | = % | 50 |
| ➤ Indice di permeabilità (Ip) | = % | 50 |
| ➤ Altezza massima (H) | = ml. | 10.90 |
| ➤ Numero dei piani fuori terra (p) | = n. | 3 |
| ➤ Distacco dal ciglio stradale (ds) | = ml. | 5.00 |
| ➤ Distacco minimo dal confine (dc) | ½ h max, con min ml | 5.00 |
| ➤ Distacco minimo tra fabbricati (df) | = ml. | 10.00 |

41.3 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano secondo lo schema di cui all'art.9.

41.4 Il piano particolareggiato di esecuzione dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e dei rapporti percentuali contenuti nella specifica scheda-progetto costituente parte integrante delle presenti norme (superfici da cedere gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato, destinazioni d'uso di detta superficie ecc.) e dovrà, inoltre, garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

41.5 Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento urbanistico attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione nel rispetto degli indici di piano e non superando il 10% della volumetria preesistente.

41.6 E' fatto obbligo del rispetto delle previsioni di progetto di P.R.G. per quanto vertente la viabilità principale prevista nelle presenti sottozone di P.R.G., del verde e di tutte le aree pubbliche, così come definite negli elaborati grafici. Sono consentite lievi modificazioni, in caso di accertate difficoltà di tipo planimetrico rilevabili al momento della progettazione particolareggiata, nonché innesti e penetrazioni viarie locali, al fine di rendere meglio fruibile il sistema della viabilità e quello edilizio all'interno di tali zone. Le aree pubbliche di progetto ivi previste (piazze, parcheggi, verde ecc.) che dovranno essere cedute al Comune, potranno essere calcolate per il soddisfacimento degli standards locali di cui al D.M. 1444/1968 e, in caso di loro eccedenza o non necessità in termini di soddisfacimento degli standard globali di PRG (nel caso in cui cioè lo specifico standard risulti già verificato in termini di dimensionamento dell'intero PRG), computati in termini di "monetizzazione", da dedursi dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti nella costruzione degli edifici da realizzare.

Art. 42 – Zona di espansione urbana ad edificazione diretta (C.2)

42.1 La sottozona C.2 è destinata dal piano alla "*espansione della struttura urbana*" ed in essa il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq	0.45
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	33
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	45
➤ Indice di permeabilità (Ip)	= %	55
➤ Altezza massima (H)	= ml.	9.70
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	2
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10.00

42.2 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

42.3 Il distacco dalle strade, dovrà comunque essere verificato secondo le indicazioni di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e DPR n° 495/1992.

42.4 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Art. 43 – Zona di espansione urbana ad edificazione diretta a bassa densità edilizia in ambito periferico (C.3)

43.1 La sottozona C.3 è destinata dal piano alla "*espansione della struttura urbana*" ed in essa il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

43.2 In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq	0.35
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	28
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	38
➤ Indice di permeabilità (Ip)	= %	62
➤ Altezza massima (H)	= ml.	9.70
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	2
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10.00

43.3 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

43.4 Il distacco dalle strade, dovrà comunque essere verificato secondo le indicazioni di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e DPR n° 495/1992.

43.5 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Art. 44 - Zona PEEP (Interventi di edilizia economica e popolare ovvero convenzionata e/o sovvenzionata) – (C.4)

44.1 Tali zone sono destinate alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, e per l'edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, nonché alle opere e servizi complementari ivi comprese le aree a verde pubblico e con le deroghe previste dalla L.R. 18/83, testo coordinato, art. 24, commi 4, 5, 6. Dette zone sono pertanto espropriate o comunque acquisite con le modalità di legge in vigore al momento dell'esproprio o dell'acquisizione, ed assegnate a soggetti idonei a perseguire le finalità di legge o che si impegnino con atto pubblico allo stesso scopo, giusto quanto previsto dall'art. 3 e 5 della Legge 22.10.1971 (art. 10 della 18.04.1962 n° 167) e successive modifiche ed integrazioni. Le opere di urbanizzazione sono di competenza dell'Amministrazione comunale, mentre gli interventi edilizi possono essere realizzati da enti pubblici o dai soggetti privati ammessi dalla legislazione in materia. Detti soggetti possono altresì stipulare con l'Amministrazione comunale apposita convenzione per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione da cedere alla stessa Amministrazione.

44.2 In quest'ultimo caso i prezzi di assegnazione tengono esclusivamente conto dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree per le opere eventualmente già realizzate ed i costi sostenuti dall'avente diritto sono scomputati dagli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. n° 380/2001. I contributi di cui non sono dovuti qualora la convenzione sia integrata anche dai termini di cui agli artt. 7 e 8 della stessa legge, ovvero si adoperi la convenzione-tipo regionale di cui alla delibera di Consiglio Regionale n° 199/37 del 22.04.1980 (B.U.R.A. n° 43 del 02.10.1980), come successivamente modificata con delibera del Consiglio Regionale n° 72/4 del 28.04.1982 (B.U.R.A. n° 29 del 20.07.1982) e n° 149/1 del 27.06.1984 (B.U.R.A. n° 21 del 22.10.1984), da adottarsi preferibilmente con deliberazione autonoma ai sensi del terzo comma dell'art. 7 della Legge 28.01.1977 n° 10.

44.3 In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo con P.P. di iniziativa pubblica con i seguenti parametri e indici:

➤ Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	= mq/mq	0.45
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	40
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	50
➤ Indice di permeabilità (Ip)	= %	50
➤ Altezza massima (H)	= ml.	10.90
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	3
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5.00
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10.00
➤ Dotazione minima di servizi:	18 mq/ab. (D.M. 02.04.1968)	

44.4 Relativamente agli interventi di edilizia economica e popolare e/o convenzionata preesistenti o già in itinere alla data di adozione delle presenti N.T.A., e per i quali pertanto non è prevista la formazione preventiva di Piano Particolareggiato, si applicano gli stessi parametri.

44.5 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

44.6 Il distacco dalle strade, dovrà comunque essere verificato secondo le indicazioni di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e DPR n° 495/1992.

44.7 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

Art. 45 – Zona residenziale conseguente ad accordi di programma in corso di attuazione (C.5)

45.1 La sottozona C.5 è destinata dal piano alla “*espansione della struttura urbana*” ed in essa il P.R.G. si attua conseguentemente all'accordo di programma di cui alla Delibera di C.C. n° 2 del 12.01.2000, avente per oggetto *L.R. 64/1999 – Programma di Riqualificazione Urbana*.

45.2 In detta sottozona i parametri e gli indici edificatori sono quelli preventivamente stabiliti nella suddetta deliberazione mediante gli elaborati progettuali ad esso allegati.

45.3 In caso di mancata attuazione dell'intervento previsto, detta sottozona resterà destinata a verde privato di rispetto ambientale (F5).

Art. 46 – Zona artigianale-industriale (D.1)

46.1 La sottozona D.1 è destinata ad uso artigianale ed industriale ed in essa il piano si attua mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del Piano attuativo ai sensi dell'art. 23 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano o almeno con uno dei sottoambiti individuati all'interno della zonizzazione di PRG.

46.2 In tali zone si può derogare dall'altezza massima solo per i volumi tecnici (silos, scale, serbatoi, camini e simili) e dovranno comunque essere previsti gli impianti di

depurazione, disciplinati ai sensi del D.Lgs. n° 152/06 e successive modificazioni e integrazioni (e relative norme regionali) per i reflui derivanti dalle attività.

46.3 In ogni caso il progetto unitario del piano di lottizzazione dovrà essere redatto in coerenza con i seguenti indici di piano:

➤ indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	= mq/mq	0,30
➤ indice di copertura (Ic)	= %	35
➤ indice di occupazione (Io)	= %	45
➤ indice di permeabilità (Ip)	= %	55
➤ altezza massima (H)	= ml.	10,50
➤ distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	10,00
➤ distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5,00
➤ distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10,00

46.4 Nel caso dei sottoambiti già infrastrutturati (Loc. S. Eufemia, loc. Piane di Fara, Loc.Mandrone), si procede all'attuazione mediante intervento diretto, con i parametri di seguito indicati:

➤ indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq	0,40
➤ indice di copertura (Ic)	= %	40
➤ indice di occupazione (Io)	= %	40
➤ indice di permeabilità (Ip)	= %	60
➤ altezza massima (H)	= ml.	10,50
➤ distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	10,00
➤ distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5,00
➤ distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10,00

46.5 Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali ed industriali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio esclusivamente di prodotti relativi alla produzione propria degli opifici; è anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non potrà superare max mq. 150 di Sul di ogni singolo intervento.

46.6 Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione nel rispetto degli indici di piano e non superando il 30% della volumetria preesistente.

46.7 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme. I parcheggi a servizio di spazi commerciali ove si operi la vendita al dettaglio dei prodotti realizzati dalle aziende artigianali ed industriali ivi insediate, dovranno essere calcolati in ossequio ai criteri di cui alla L.R. 11/2008.

46.8 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

46.9 In caso di interventi attuativi all'interno delle Zone D1 assoggettate a formazione obbligatoria e progettazione unitaria del Piano attuativo ai sensi dell'art. 23 della L.R. 18/83, è fatto obbligo di previsione circa la realizzazione di una rete stradale idonea ad evitare la realizzazione di numerosi e contigui accessi a raso dalla Strada Provinciale.

46.10 In fase di realizzazione, sia di interventi soggetti ad attuazione indiretta sia diretta, sarà necessario ottenere il rilascio di debita autorizzazione dal competente Servizio della Provincia di Chieti, dietro presentazione di progetto esecutivo delle relative infrastrutture che possano interferire con la viabilità provinciale esistente, e in particolare modo per quanto concerne le intersezioni con le SS.PP. in esercizio e le future arterie di Piano, nonché relativamente ai nuovi accessi e insediamenti.

Art. 47 – Zona Commerciale (D.2)

47.1 E' rappresentata dalle porzioni di territorio ove è possibile insediare, completare o ampliare, attività commerciali e quant'altro ad esse strettamente connesso con esclusione di attività insalubri e/o nocive e dovrà essere attuata nel rispetto delle prescrizioni di cui al vigente Piano Commerciale e delle indicazioni emergenti dal disposto di cui alla L.R. 11/2008.

47.2 In tutte le aree commerciali sono consentiti un'abitazione di servizio di non oltre 150 mq di Sul e gli uffici di pertinenza, nel rispetto degli standard urbanistici; detti immobili sono da considerarsi parte integrante dell'unità produttiva.

47.3 (Stralciato a seguito di Parere S.U.P. prot. n° 12334 del 24 febbraio 2009)

47.4 Gli interventi dovranno essere inseriti nel paesaggio circostante mediante un'accurata piantumazione con tipi vegetali di cui alla L.R. n°15/94 con preferenza di alberi di roverella (*quercus pubescens*).

47.5 Si attua mediante Piano di Comparto Commerciale di iniziativa sia pubblica sia privata, con i modi di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui al vigente Piano Commerciale e delle indicazioni emergenti dal disposto di cui alla L.R. 11/2008.

47.6 Le opere di urbanizzazione sono di competenza dei soggetti promotori il Piano di Comparto Commerciale e, gli interventi edilizi, possono essere realizzati da enti pubblici o dai soggetti privati ammessi dalla legislazione in materia. Detti soggetti (privati), dovranno altresì stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione da cedersi alla stessa Amministrazione, qualora le stesse non siano già presenti.

47.7 In quest'ultimo caso i costi sostenuti dall'avente diritto che si farà carico della realizzazione delle opere infrastrutturali, sono scomputati dagli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. n° 380/2001.

47.8 Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni ovvero di cambi di destinazione d'uso purché l'organismo edilizio risultante sia destinato alle attività produttive legate all'artigianato e commercio, con esclusioni di attività insalubri e/o nocive.

47.9 I fabbricati esistenti, ricompresi all'interno delle presenti sottozone ma non attualmente adibiti a tale uso, potranno conservare la precedente destinazione d'uso. In tal caso si applicano le prescrizioni e le indicazioni di cui alle zone B3 delle vigenti N.T.A., come esplicate all'art. 39.

47.10 Per le zone di nuovo insediamento si applicano i seguenti parametri ed indici:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| ➤ Standard (D.M. n° 1444/1968) | = 10% Superficie territoriale |
| ➤ Uf afferente l'unità produttiva | = 0.60 mq/mq. |
| ➤ SM Superficie massima di intervento | = 5000 mq. |
| ➤ H Altezza massima | = 10.50 ml. |
| ➤ ds Distacco minimo dalle strade | = 10 ml |

➤ dc	Distacco minimo dai confini	= 7 ml
➤ df	Distacco minimo dai fabbricati	= 14 ml
➤ P	(Parcheggi) inerenti alle costruzioni	= 1,5 mq/10 mq

47.11 Nel caso dei sottoambiti già infrastrutturati (si procede all'attuazione mediante intervento diretto, con i parametri di seguito indicati:

➤ Standard (D.M. n° 1444/1968)		= 10% Superficie territoriale
➤ Uf	afferente l'unità produttiva	= 0.60 mq/mq.
➤ SM	Superficie massima di intervento	= 3000 mq. (o quella già impegnata)
➤ H	Altezza massima	= 10.50 ml.
➤ ds	Distacco minimo dalle strade	= 10 ml.
➤ dc	Distacco minimo dai confini	= 7 ml.
➤ df	Distacco minimo dai fabbricati	= 14 ml.
➤ P	(Parcheggi) inerenti alle costruzioni	= 1,5 mq/10 mq.

47.12 In caso di insediamenti di carattere esclusivamente o prevalentemente commerciale, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, ad integrazione dei parametri di cui sopra, relativamente alla dotazione di aree da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, dovrà essere verificata la condizione che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 delle Legge 06.08.1967 n° 765).

47.13 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme

47.14 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 ml, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

47.15 In caso di interventi attuativi all'interno delle Zone D2 assoggettate a formazione obbligatoria e progettazione unitaria del Piano attuativo ai sensi dell'art. 23 della L.R. 18/83, è fatto obbligo di previsione circa la realizzazione di una rete stradale idonea ad evitare la realizzazione di numerosi e contigui accessi a raso dalla Strada Provinciale.

47.16 In fase di realizzazione, sia di interventi soggetti ad attuazione indiretta sia diretta, sarà necessario ottenere il rilascio di debita autorizzazione dal competente Servizio della Provincia di Chieti, dietro presentazione di progetto esecutivo delle relative infrastrutture che possano interferire con la viabilità provinciale esistente, e in particolare modo per quanto concerne le intersezioni con le SS.PP. in esercizio e le future arterie di Piano, nonché relativamente ai nuovi accessi e insediamenti.

Art. 48 – Zona per ricettività turistica ad attuazione indiretta (D.3)

48.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi e di ristoro e si attua mediante formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata con la realizzazione, a carico del lottizzante, di tutte le opere di urbanizzazione. Sono pertanto ammesse la realizzazione di strutture alberghiere, ostelli, ristoranti ecc., con esclusione degli edifici residenziali di tipo permanente. E' ammessa la realizzazione di un'abitazione per ogni esercente l'attività per una Sul massima di 150 mq.

48.2 Saranno applicati i seguenti parametri:

➤ Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	= mq/mq	0.25
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	20
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	30
➤ Indice di permeabilità (Ip)	= %	70
➤ Altezza massima (H)	= ml.	10.50
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	3
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	10.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ½ H, min ml.5.00	
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10.00

48.3 Gli impianti sportivi coperti a servizio delle strutture ricettive e le pertinenze accessorie all'aperto (piste di ballo, ecc.) saranno computate in base all'Io.

48.4 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme

48.5 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

48.6 In caso di interventi attuativi all'interno delle Zone D3, è fatto obbligo di previsione circa la realizzazione di una rete stradale idonea ad evitare la realizzazione di numerosi e contigui accessi a raso dalla Strada Provinciale.

48.7 In fase di realizzazione, sarà necessario ottenere il rilascio di debita autorizzazione dal competente Servizio della Provincia di Chieti, dietro presentazione di progetto esecutivo delle relative infrastrutture che possano interferire con la viabilità provinciale esistente, e in particolare modo per quanto concerne le intersezioni con le SS.PP. in esercizio e le future arterie di Piano, nonché relativamente ai nuovi accessi e insediamenti.

Art. 49 – Zona per ricettività turistica ad attuazione diretta (D.4)

49.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi e di ristoro e si attua mediante intervento diretto, ed è destinata alle parti di territorio ove tali tipi di strutture sono già localizzate ed in esercizio. Sono pertanto ammesse la realizzazione di strutture alberghiere, ostelli, ristoranti ecc., con esclusione degli edifici residenziali di tipo permanente. E' ammessa la realizzazione di un'abitazione per ogni esercente l'attività per un volume massimo di mc 500.

49.2 Saranno applicati i seguenti parametri:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq	0.40
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	30
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	30
➤ Indice di permeabilità (Ip)	= %	70
➤ Altezza massima (H)	= ml.	10.50
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	3
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	10.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ½ H, min ml.5.00	
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10.00

49.3 Gli impianti sportivi coperti a servizio delle strutture ricettive e le pertinenze accessorie all'aperto (piste di ballo, ecc.) saranno computate in base all'Io

49.4 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme

49.5 Il distacco minimo tra i fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra i fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

49.6 In caso di interventi attuativi all'interno delle Zone D3, è fatto obbligo di previsione circa la realizzazione di una rete stradale idonea ad evitare la realizzazione di numerosi e contigui accessi a raso dalla Strada Provinciale.

49.7 In fase di realizzazione, sarà necessario ottenere il rilascio di debita autorizzazione dal competente Servizio della Provincia di Chieti, dietro presentazione di progetto esecutivo delle relative infrastrutture che possano interferire con la viabilità provinciale esistente, e in particolare modo per quanto concerne le intersezioni con le SS.PP. in esercizio e le future arterie di Piano, nonché relativamente ai nuovi accessi e insediamenti.

Art. 50 – Attività agricole normali (E.1)

50.1 La sottozona E.1 è destinata alle “attività agricole normali” così come definite dal Titolo VII della L.r. 18/83 nel suo testo in vigore ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano:

➤ Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	= mc/m	0,03
➤ Altezza massima (H)	= ml.	7,50
➤ Numero dei piano fuori terra (p)	= n	2
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	20,00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	5,00
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10,00

50.2 Con riferimento alla tipologia delle costruzioni di cui al precedente art. 26 delle presenti norme, in questa sottozona sono ammessi gli interventi di cui alle lettere “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h”.

Art. 51 – Case di terra (E.2) – (Disposizioni speciali connesse all'esistenza di case in terra cruda)

51.1 Uno specifico studio promosso dalla Provincia di Chieti ha censito sul territorio comunale di Fara Filiorum Petri edifici realizzati in terra cruda, schedandoli ed individuandone le caratteristiche tipologiche.

51.2 Questi edifici sono stati evidenziati con apposito grafico negli elaborati del piano e, al fine di mantenere quanto più possibile inalterate le condizioni tipologiche e storiche dei luoghi, potranno essere oggetto solo dei seguenti interventi a condizione che siano usati materiali compatibili con la terra cruda:

- Manutenzione ordinaria (a)
- Manutenzione straordinaria (b)
- Restauro conservativo (c)
- Risanamento igienico ed edilizio (d)

- Ristrutturazione edilizia (e), senza possibilità di demolizione e ricostruzione, ma solo per rendere compatibili all'interno del perimetro dell'edificio eventuali adeguamenti igienico-sanitari (nuovi elementi ed impianti) da operarsi in termini di “*superfetazione compatibile e riconoscibile*” senza snaturare l'impianto tipologico originario.

51.3 Su questi edifici è possibile anche intervenire mediante la formazione e progettazione unitaria di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 18/83, che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano, allo scopo di mantenere l'esistente e di permettere la duplicazione (anche dal punto di vista tipologico) delle superfici (Sul) esistenti, da operarsi all'interno del perimetro individuato.

51.4 La formazione del piano di recupero rinvia ad una progettazione tipologica d'insieme, sia degli edifici (esistente e nuovo), che dell'interno inteso come area facente parte dell'insieme tipologico delle costruzioni in terra cruda, nonché all'individuazione di un abaco degli interventi e della classificazione dei materiali.

Art. 52 – Attività turistico/ricettive in ambito rurale di tipo agriturismo (E.3)

52.1 Tale zona è destinata alla realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi e di ristoro o miglioramento di quelli esistenti e si attua mediante un Progetto Area (ai sensi dell'art. 7 della L.R. 47/90) con la realizzazione, a carico del proprietario, di tutte le opere attinenti la tutela antinquinamento.

52.2 Nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti della L.R. n° 32/1994 “*Norme in materia di agriturismo*” e della L.R. 75/1995 “*Disciplina delle strutture turistiche alberghiere*” nei loro rispettivi testi in vigore, sono ammesse la realizzazione di strutture alberghiere, ostelli, ristoranti ecc., con esclusione degli edifici residenziali di tipo permanente. E' ammessa la realizzazione di un'abitazione per ogni esercente l'attività per un volume massimo di mc. 400. Le abitazioni esistenti potranno avere un aumento pari al 30% della cubatura esistente. Gli interventi dovranno essere inseriti nel paesaggio circostante mediante un'accurata piantumazione con tipi vegetali di cui alla L.R. n° 15/94, con preferenza di alberi di rovelia (*quercus pubescens*). E' obbligatoria l'alberatura delle aree destinate a parcheggio.

52.3 Saranno applicati i seguenti parametri:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq	0.10
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	10
➤ Indice di occupazione (Io)	= %	15
➤ Indice di permeabilità (Ip)	= %	85
➤ Altezza massima (H)	= ml.	8.70
➤ Numero dei piani fuori terra (p)	= n.	2
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	10.00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml	5.00
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	10.00

52.4 Gli impianti sportivi coperti a servizio delle strutture ricettive e le pertinenze accessorie all'aperto (piste di ballo, ecc.) saranno computate in base all'Io.

52.5 Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme

Art. 53 – Aree per l'edilizia scolastica (F.1)

53.1 Sono destinate alla costruzione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, scuole ad indirizzo professionale (Enologico, artigianale, edile ecc.) palestre scolastiche e quanto altro strettamente connesso con detta attività, mediante attuazione diretta e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = mq/mq 1,00
- Distacco dal ciglio stradale (ds) = ml. 5,00
- Distacco minimo dal confine (dc) ½ h max, con un min. di ml. 5.00
- Distacco minimo tra i fabbricati (df) = ml. 10
- Parcheggi = 1/4 di Sf

53.2 I fabbricati esistenti, sempreché destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 30% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni. Per interventi da eseguirsi all'interno di tali aree, è prescritto il rispetto delle specifiche norme statali e regionali in materia di edilizia scolastica e servizi educativi per la prima infanzia.

Art. 54 – Servizi di interesse generale (F.2)

54.1 La sottozona F.2 destinata a “*servizi di interesse generale*” ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = mq/mq 0.50
- Distacco dal ciglio stradale (ds) = ml 10
- Distacco minimo dal confine (dc) ½ h max, con un min. di ml. 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (df) = ml. 10

54.2 Sono ammessi interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature ed impianti di servizio e/o tecnologici di interesse generale, comprese o meno in quelle contemplate dal D.M. 1444/68.

Art. 55 - Aree per impianti sportivi (F.3)

55.1 In tali zone è prevista la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di scala urbana o comprensoriale, parchi attrezzati, impianti per rappresentazioni culturali e/o di spettacolo, strutture di ristorazione al servizio degli stessi, sia mediante intervento pubblico che privato.

55.2 Per le costruzioni ammesse (intendendo per esse opere edilizie costituite da manufatti – es. spogliatoi, ecc) si applicano i seguenti parametri :

- Indice di occupazione (Io) = 30% di Sf;
- Distacco minimo tra fabbricati (df) = deve essere pari all'edificio da realizzare con un valore minimo di mt. 10;
- Distacco minimo dal confine (dc)=deve essere pari ad ½ dell'altezza del fabbricato da realizzare con un minimo assoluto di m. 5;
- Distacco dal ciglio stradale: ml = 5
- Altezza massima (H) ml = 13.50
- Parcheggi (p) mq = 1/4 di Sf

55.3 Tralicci, serbatoi, cippi, torri, insegne e simili, purché a fine ornamentale ovvero connessi con le esigenze delle destinazioni d'uso, potranno essere realizzati senza limitazioni allo sviluppo verticale..

Art. 56 - Aree di interesse religioso (F.4)

56.1 Fatte salve le prescrizioni di cui alla L.R. n° 29/1998, in tali zone è prevista la realizzazione di edifici a prevalente uso religioso, ricreativo e socio-culturale di scala urbana o comprensoriale o strutture per servizi religiosi comprendenti edifici destinati al raduno di assemblee per funzioni religiose, servizi di accoglienza, servizi socio-assistenziali, biblioteche tematiche, centri di ricerca e servizi e strutture ricreative attinenti la struttura religiosa.

56.2 Per le costruzioni ammesse si applicano i seguenti parametri :

- Indice di occupazione (Io) = 50% di Sf
- Distacco minimo tra fabbricati (df) =
deve essere pari all'edificio da realizzare con un valore minimo di mt. 10
- Distacco minimo dal confine (dc) =
 $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato da realizzare con un minimo assoluto di m. 5
- Distacco dal ciglio stradale: ml = 5
- Altezza massima (H) ml = 13.50
- Parcheggi (P) mq = 1/4 di Sf.

56.3 Tralicci, serbatoi, cippi, torri, insegne e simili, elementi architettonici significativi, campanili purché a fine ornamentale ovvero connessi con le esigenze delle destinazioni d'uso, potranno essere realizzati senza limitazioni allo sviluppo verticale. L'altezza massima è da intendersi nel valore medio e può avere un massimo di mt 10.50 per la sola parte destinata al raduno assembleare.

56.4 Gli interventi sparsi nel territorio dovranno essere inseriti nel paesaggio circostante mediante un'accurata piantumazione con tipi vegetali di cui alla L.R. n°15/94, con preferenza di alberi di roverella (*quercus pubescens*). E' obbligatoria l'alberatura delle aree destinate a parcheggio.

Art. 57 – Verde pubblico (F.5)

57.1 Sono destinate a scopi ricreativi, giardini pubblici e parchi. Sono inedificabili, con la sola esclusione della realizzazione dei manufatti (box bar, chioschi, spogliatoi, depositi attrezza, ecc) e degli arredi che, di volume non superiore ai 100 mc, siano connesse ad un'ottimale fruizione degli spazi da attrezzare. La piantumazione dovrà essere condotta nel rispetto delle specie vegetali autoctone e delle specie indicate nella L.R. n°15/94. Potranno essere previsti arredi, opere d'arte, ecc. purché non in contrasto con il contesto paesaggistico. All'interno di dette sottozone, possono comunque essere realizzate strutture ed impianti sportivi di tipo pubblico (es. percorsi-vita, campetti da gioco, ecc.).

Art. 58 - Verde pubblico o privato di rispetto ambientale (F.6)

58.1 Nelle aree a Verde di rispetto ambientale, fatta salva la proprietà e pertinenza privata, è vietata qualsiasi operazione tendente a mutare irreversibilmente lo stato dei luoghi, con particolare riferimento al patrimonio arboreo di ogni specie. E' altresì consentita l'attività agricola ad uso domestico e l'uso a giardino privato Sono inedificabili e possono essere destinate all'agricoltura, bosco, orti, giardini con piccoli arredi (gazebi, pergolati). La piantumazione dovrà avvenire nel rispetto dei tipi vegetali di cui alla L.R. 15/94.

58.2 Detto verde potrà essere comunque attraversato per la realizzazione di viabilità per l'accesso ai fondi o ad altre proprietà e pertinenze di tipo privato.

Art. 59 – Parco territoriale

59.1 La sottozona destinata a “*Parco Territoriale*”, secondo il criterio di dotare la cittadina di un sistema del verde che possa assolvere una funzione di carattere peculiare nel sistema della riqualificazione ambientale della Vallata del Foro, è caratterizzata da una fruizione di carattere extra-comunale (per dimensione e collocazione) e svolge, nel contempo, un ruolo strettamente correlato con il tessuto urbano e con il programma di sviluppo economico del territorio comunale.

59.2 In questa sottozona, il P.R.G. si attua mediante formazione obbligatoria e progettazione preventiva a cura del Comune di Fara Filiorum Petri, d’intesa con la Prov. di Chieti e deve coincidere con l’estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano, nel rispetto dei seguenti indici di Piano:

➤ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq.	0,05
➤ Indice di copertura (Ic)	= %	2
➤ Altezza massima (H)	= ml.	4,50
➤ Distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml.	10,00
➤ Distacco minimo dal confine (dc)	= ml.	10,00
➤ Distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml.	20,00

59.3 Il progetto di attuazione dovrà prevedere la realizzazione di attrezzature sportive all’aria aperta ed al coperto, all’interno di un ambiente verde di parco costruito con giardini, orti botanici, boschi, piccole oasi attrezzate, ecc.; ammessi anche la realizzazione di una pista ciclabile attrezzata e i percorsi-vita.

Art. 60 – Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana**Viabilità urbana**

60.1 Comprende la viabilità ricadente nell’azonamento dell’area- capoluogo e delle aree periferiche e si compone di:

60.1.1 Strada urbana principale - E’ quella principale destinata alla circolazione dei veicoli, persone e animali ed è realizzata all’interno dell’area urbana. Oltre alla carreggiata, la sede viaria dovrà contenere comodi marciapiedi ed alberatura; al suo interno potranno essere previste piste ciclabili o spazi di sosta. L’area destinata a questo tipo di viabilità può essere interessata da sistemazioni del terreno, sterri e rinterri, livellamenti, ed ogni altra opera idonea ad ottenere una sede viaria funzionale. La piantumazione dovrà essere ottenuta con i tipi vegetali di cui alla L.R. 15/94.

60.1.2 Strada urbana secondaria - E’ quella destinata alla circolazione dei veicoli, persone e animali ed è realizzata all’interno dell’area urbana. Oltre alla carreggiata, la sede viaria dovrà contenere comodi marciapiedi. L’area destinata a questo tipo di viabilità può essere interessata da sistemazioni del terreno, sterri e rinterri, livellamenti, ed ogni altra opera idonea ad ottenere una sede viaria funzionale. L’alberatura è facoltativa; l’eventuale piantumazione dovrà essere ottenuta con i tipi vegetali previsti nella L.R. 15/94.

60.1.3 Strada urbana pedonale - Si compone dell’area pedonale così come definita nel Regolamento Edilizio. La sede viaria può essere interessata da opere di arredo urbano, pista ciclabile, cunette erbose per la raccolta di acqua piovana, canalizzazioni sotterranee per impianti e opere di allacciamento ed eventuale piantumazione.

60.1.4 Piazza di progetto - E’ l’area destinata esclusivamente alla fruizione dei pedoni. Può essere interessata da opere di arredo urbano, monumenti, opere d’arte, nonché strutture temporanee di arredo.

Viabilità extraurbana

60.2 Si compone della viabilità ricadente nell'intero territorio comunale ad esclusione delle aree oggetto dell'azzonamento.

60.2.1 Le strade esistenti - Tutte le strade esistenti potranno essere oggetto di interventi di miglioramento planimetrico e altimetrico o riqualificazione o manutenzione e di allargamento per renderle percorribili dagli attuali mezzi agricoli (almeno 4.00 m.)

60.2.2 Fasce di tutela stradale – Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono disciplinate dalla normativa contenuta nel “Nuovo Codice della Strada” e Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada e sono stabilite in relazione al tipo di strada classificato ai sensi dell'art.2 del D.L. 30.4.1992 n° 285 in base alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali. Le distanze dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi, eseguire escavazioni, recinzioni impiantare alberi, siepi vive e morte lateralmente alla strada, sono disciplinate dalla normativa contenuta nel “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada” e successive modifiche ed integrazioni. Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute negli specifici regolamenti dell'ente proprietario. Essi dovranno essere rispettati ai fini delle richieste e per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Art. 61 – Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburante ed autolavaggio

61.1 Salvo quanto previsto al precedente art. 19 e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 19/7/2005, le stazioni di servizio e gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggio di progetto, sono soggette alle seguenti prescrizioni :

la superficie dell'area adibita all'impianto deve essere pari o superiore a mq. 1.500, con un fronte stradale minimo di ml. 45.

61.2 La destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento, all'assistenza automobilistica, lavaggio, officina, cambio olio, rivendita ricambi e articoli per auto ecc.;

61.3 È ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori come bar, self-service, servizi, ecc. come specificato all'art. 5 dei criteri e norme di attuazione approvati con la richiamata deliberazione di C.C. n. 24/2005;

61.4 La superficie utile lorda dei manufatti non potrà superare il 15% dell'area impegnata dalla stazione di servizio, con un'altezza massima utile di m. 6,00;

61.5 Tutti i manufatti devono rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade pari a ml 5,00, fatte salve le distanze minime dalle strade conseguenti al D. Lgs. 285/1992 e al DPR 495/1992.

61.6 La superficie coperta massima, comprensiva delle pensiline e degli impianti non dovrà essere superiore al 30%;

61.7 La minima superficie da destinare a verde dovrà corrispondere almeno al 20% dell'area a disposizione dovrà essere opportunamente piantumata a giardino;

61.8 Sono fatte salve le norme specifiche a carattere nazionale e regionale degli Enti competenti (Anas, Motorizzazione, ecc.), con espresso richiamo a quanto emergente dal D.Lgs. 11.02.1998 n° 32.

Art. 62 – Fasce di rispetto stradale

62.1 Ai sensi del D.L. n° 360 del 10 settembre 1993, si definisce Fascia di rispetto stradale una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili (intesi generalmente come volumi fuori terra), delimitata dalla proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio.

62.2 Negli altri casi il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore se la strada è in trincea, ovvero, nelle strade comunali.

62.3 Nei centri abitati, nelle zone urbane o di espansione urbana del presente P.R.G., tale fascia ha un'ampiezza minima di ml. 3 (tre) dal confine stradale come precedentemente definito.

62.4 In funzione delle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, le strade sono classificate nei seguenti tipi:

- *A* - Autostrade
- *B* - Strade extraurbane principali
- *C* - Strade extraurbane di scorrimento
- *D* - Strade urbane di scorrimento
- *E* - Strade urbane di quartiere
- *F* - Strade locali (urbane o extraurbane).

62.5 Al di fuori del perimetro del centro edificato ed urbanizzato del P.R.E., vanno osservate le distanze minime a protezione del nastro stradale, così come disposto dal D.M. 01.04.1968, n° 1404 e dal D.L. 30 aprile 1992 n° 285, modificato dal D.L. 10 settembre 1993 n° 360, così come meglio definite in considerazione del tipo di strada:

Fuori dai centri abitati (delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada):

- In zona rurale (E)

Strade di tipo A	ml. 60
Strade di tipo B	ml. 40
Strade di tipo C	ml. 30
Strade di tipo F	ml. 20 (strade non vicinali)
Strade di tipo F	ml. 10 (strade vicinali)
- In zone previste edificabili dallo strumento urbanistico:

Strade di tipo A	ml. 30
Strade di tipo B	ml. 20
Strade di tipo C	ml. 10
- Muri di recinzione:

Strade di tipo A	ml. 5
Strade di tipo B	ml. 5
Strade di tipo C	ml. 3
Strade di tipo E	ml. 1,50
Strade di tipo F	ml. 1,50
- Fasce di rispetto nelle curve (art. 27 D.P.R. n° 360/93 e D.P.R. n° 147/93)
La fascia di rispetto nelle curve, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

1. Nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a ml. 250, si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26 D.P.R. 495/92;
2. Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a ml. 250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

All'interno dei centri abitati (delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada) :

Strade di tipo A	ml. 30
Strade di tipo B	ml. 20

Per i casi non previsti nei precedenti punti:

1. Edifici	ml. 5
2. Muri di cinta e recinzioni:	
□ se di altezza complessiva fuori terra < o = a ml. 2	ml. 1
□ se di altezza complessiva fuori terra > di ml. 2	ml. 2

Tali distanze vanno misurate dal limite più interno delimitato dal complesso marciapiede – cunetta – banchina.

Come da Circ. 30 dicembre 1970 n° 5980, all'interno delle fasce di rispetto stradale, è ammissibile la realizzazione delle seguenti opere:

- Parcheggi scoperti
- Distributori di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada
- Cabine di distribuzione elettrica
- Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche
- Reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue, ecc.
- Metanodotti, gasdotti, ecc.
- Strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale
- Strade di raccordo dei vari blocchi viari
- Strade a servizio delle opere consentite in detta fascia
- Manufatti per il sostegno ed il contenimento delle ripe
- Volumi completamente interrati quali vasche, serbatoi, depositi, magazzini, autorimesse, cantine e simili.

62.6 Ove lo strumento urbanistico riporti sulle tavole di progetto la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale, si configurano interventi di ampliamento delle reti viarie e quindi si determina la limitazione d'uso delle aree interessate anche in ordine al loro asservimento ai fini dell'edificabilità

Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano che ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, sono consentiti ampliamenti sul lato opposto a quello prospiciente la strada e/o sopraelevazioni sul lato opposto a quello prospiciente la strada, purché gli stessi non riducano la distanza esistente dalla strada. E' consentita la

possibilità di ristrutturazione edilizia, con eventuale variazione di destinazione d'uso, senza aumento di volumetrie e superfici d'uso sul fronte prospiciente la viabilità. Gli interventi sono soggetti a parere preventivo dell'ente proprietario della strada.

Art. 63 – Fascia di rispetto cimiteriale

63.1 Comprende la fascia di terreno avente larghezza di mt 50 dal muro di recinzione dell'area cimiteriale. E' destinata alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni a carattere precario per la vendita di fiori, di lampade votive e di oggetti per il culto e le onoranze dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegni a rinnovare il chiosco o a rimuoverlo in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amm. Comunale. In tali zone, ai sensi dell'art. 338 del T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 27.07.1934 n° 1265, e della Legge 17.10.1957 n° 983 e art. 57 D.P.R. n° 285 10.09.1990 (Regolamento di Polizia Mortuaria), così come integrati dall'art 28 della L. 166/2002, è fatto divieto di costruire nuovi edifici.

63.2 Eventuali fabbricati esistenti all'interno di detto perimetro, fatta salva la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente P.R.G., non possono subire cambiamenti di destinazione d'uso e possono essere oggetto solo di interventi per la ordinaria e straordinaria manutenzione.

63.3 Nell'area di rispetto cimiteriale potranno essere realizzati parcheggi e strutture precarie nei termini stabiliti dal Regolamento Edilizio vigente a condizione che siano alberati nei tipi vegetali di cui alla L.R. n°15/94.

Art. 64 – Aree tutelate

Area di rispetto per l'impianto di depurazione

64.1 Ai sensi delle disposizioni emanate con Delibera 04.02.1977 del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, all. 4 punto 1.2, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione. La larghezza di tale fascia non potrà essere inferiore a m. 100. Il Comune potrà acquisire i terreni ricadenti in detta area per piantumarli con tipi vegetali di cui alla L.R. n°15/94.

- Area di rispetto per la Discarica Consortile.

64.2 In analogia a quanto sopra, circa l'esistente Discarica Consortile, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 13.01.2003 n° 36, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione. La larghezza di tale fascia non potrà essere inferiore a m. 200. Il Comune potrà acquisire i terreni ricadenti in detta area per piantumarli con tipi vegetali di cui alla L.R. n°15/94.

- Tutela delle aree boscate

64.3 Nell'ambito delle zone soggette alla tutela, si applicano le norme di cui al D.Lgs. 490/1999, del. D. Lgs. 227/2001 e la L.R. 24/1986, nonché quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio comunale. Sono vietate operazioni urbanistico-edificatorie di trasformazione dell'uso delle aree che all'attualità dell'intervento siano definibili boscate ai sensi della legislazione nazionale e regionale.

- Aree di rispetto ai corsi d'acqua

64.4 Nel territorio di Fara Filiorum Petri sono presenti i fiumi Foro ed i torrenti Vesola S. Angelo e Vesola San Martino. Relativamente al Fiume Foro, ed alla Vesola S. Angelo, l'edificazione è interdetta entro una fascia di ml. 50 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale.

64.5 Nel rispetto delle normative inerenti la tutela delle acque pubbliche sono però consentite le realizzazioni di opere connesse alla sistemazione idrogeologica, al restauro ambientale degli alvei fluviali e alla regimazione dei corsi d'acqua. In tali ambiti, inoltre, sono consentiti impianti ed attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive e/o ricreative strettamente afferenti l'uso del corso d'acqua solo nelle aree aventi destinazione diversa da quella agricola.

64.6 A seguito del disposto della Legge Regionale 12.04.1983, n° 18, così come modificato dalla Legge Regionale 24.04.1990, n° 47, art. 3 – comma 3°, *“Lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, l'edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano (come definito dall'art. 3 – comma 4° L.R. 47/90), è interdetta entro una fascia di metri cinquanta dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Lungo il corso dei canali artificiali tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque dagli argini stessi.”*

64.7 Pertanto, ai sensi delle normative sopracitate, è consentita l'edificazione nella fascia di territorio con distanza dai fiumi compresa tra i cinquanta ed i centocinquanta metri come sopra definita, previo Nulla-Osta da parte della S.B.A.A.S.

64.8 Nella fascia a distanza inferiore sono consentiti interventi di miglioramento territoriale tramite la realizzazione di parchi, strutture e/o servizi atti a migliorarne la fruibilità nell'ambito delle destinazioni a verde. Previo Nulla-Osta della S.B.A.A.S. è possibile realizzare:

- Parchi territoriali, extraurbani, urbani;
- Sistemazioni a verde pubblico attrezzato;
- Sistemazioni a verde privato;
- Sistemazioni di arredo urbano (panchine, illuminazione bassa, ecc.);
- Impianti sportivi all'aperto (campi da tennis, bocce, calcetto, pattinodromi, piscine, percorsi ginnici ecc.) e piccoli manufatti di servizio;
- Manufatti per la sistemazione delle aree (muri di contenimento, briglie, vialetti, ecc.).

64.9 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, comma 4 delle NTA del PTCP vigente e dell'art. 80, comma 6 della L.R. 18/1983 nel suo testo in vigore, all'interno delle zone urbane, l'edificazione è interdetta nella sola fascia di metri 10 dal limite degli argini e dei corsi d'acqua.

64.10 All'interno delle fasce di rispetto, eventuali edifici esistenti potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con eventuale variazione di destinazione d'uso, senza aumento di volumetrie e superfici d'uso, previa verifica di compatibilità con le indicazioni emergenti dal P.S.D.A. vigente..

TITOLO V

DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 65 – Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica

65.1 In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa per le diverse sottozone di piano, l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni.

65.2 In particolare, con riferimento alle indicazioni grafiche contenute negli elaborati di PRG, nelle “*aree caratterizzate da maggiore pericolosità geologica*” le istanze per la richiesta di permesso di costruire ovvero per la denuncia di inizio attività, devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell’intervento, da uno studio specifico che consideri la stabilità dell’intero versante sul quale l’opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

65.3 Sono cogenti le prescrizioni conseguenti alle normative di cui al Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico “Fenomeni gravitativi e Processi Erosivi” (P.A.I.), nel testo vigente.

65.4 Per le aree classificate come R3 ed R4 (ai sensi della D.L. 11.06.1998 n° 180, conv. con la Legge 03.08.1998 n° 267, come modificato dalla L. 13.07.1999 n° 226 e come da Del. C.C. n° 40 del 12.10.2001), si applicano le specifiche norme di cui sopra.

Art. 66 – Disposizioni speciali connesse al vincolo idrogeologico e forestale

66.1 Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali devono essere preventivamente autorizzati dall’Ispettorato Forestale ai sensi della Legge 3267/23.

66.2 Nelle zone non sottoposte a vincolo eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppo filari devono essere preventivamente autorizzati dall’Ispettorato Forestale ai sensi della L.R. 24/96.

66.3 Ciascun intervento esecutivo localizzato in area vincolata, dovrà essere denunciato ai sensi dell’art. 20 del R.D. 1126 del 16.05.1926, combinato con l’art. 74 delle vigenti Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale..

Art. 67 – Disposizioni speciali connesse all’installazione di antenne e dispositivi per le telecomunicazioni

67.1 Le stesse possono essere installate nel rispetto di tutte le autorizzazioni preventive necessarie e delle specifiche normative di merito in vigore e precipuamente del D. Lgs. 04.09.2002 n° 198.

Art. 68 – Costruzioni sulla linea di confine

A) - Confini di proprietà

68.1 E’ consentita anche la costruzione sulla linea di confine di proprietà se trattasi di pareti non finestrate e sempre previo accordo trascritto tra i proprietari confinanti (da allegare agli elaborati progettuali), oppure se preesiste parete a confine.

B) - Confine urbanistico

68.2 La costruzione sulla linea di confine urbanistico, fatti salvi i diritti conseguenti ai titoli di proprietà, è consentita solo se la linea separa:

- due zone A
- due zone B
- due zone C
- una zona A da una zona B
- una zona A da una zona F6
- una zona B da una zona C
- una zona B da una zona E
- una zona B da una zona F6
- una zona C da una zona E
- una zona C da una zona F6.

Art. 69 – Norme particolari**Continuità del fondo in zona E**

69.1 Nell'ambito delle Zone Agricole, la viabilità pubblica non interrompe la continuità del fondo ai fini della determinazione dell'unità aziendale. Per i coltivatori diretti e per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ai fini dell'edificazione in Zona E, è consentito l'accorpamento dei fondi agricoli comunque disposti nel territorio comunale.

Agglomerati rurali esistenti

69.2 (Stralciato a seguito di Parere S.U.P. prot. n° 12334 del 24 febbraio 2009)

69.3 (Stralciato a seguito di Parere S.U.P. prot. n° 12334 del 24 febbraio 2009)

Allineamento imposto

69.4 Nelle sottozone soggette ad attuazione indiretta è prescritto l'allineamento imposto dei fabbricati. Esso si determina con il posizionamento su un'unica retta delle basi di facciata degli edifici che prospettano le strade pubbliche e nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 62 delle presenti N.T.A..

69.5 Si ha l'allineamento imposto quando le basi delle facciate degli edifici ricadono per almeno i quattro quinti della loro lunghezza sulla retta parallela al confine stradale posta ad una distanza non inferiore della "Distanza stradale" indicata nella rispettiva sottozona.

Zone artigianali e commerciali in ambito rurale e/o di tipo sparso

69.6 Riguarda tutte le porzioni di territorio già insediate con attività artigianali e/o commerciali in esercizio, realizzate in sottozone che non hanno la specifica destinazione.

69.7 Si attua mediante intervento edilizio diretto. Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso purché l'organismo edilizio risultante sia destinato alle attività produttive quali l'industria, l'artigianato, il commercio e le attività terziarie, con esclusione di attività insalubri e/o nocive. Sono consentiti, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente progetto, ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie esistente, entro i limiti di altezza e distanze di seguito indicati per le nuove edificazioni.

69.8 Sono altresì consentite ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni con superficie non superiore alla superficie preesistente. Nuove edificazioni possono essere realizzate nel rispetto dell'art. 72 della L.R. n° 18/83 e succ. modd. ed integrazioni e dei seguenti parametri ed indici:

- | | |
|---|----------------------------|
| □ Standard (D.M. n° 1444/1968) | = 10% Superficie fondiaria |
| □ Uf afferente l'unità produttiva | = 1 mq/mq. |
| □ Sm Superficie minima di intervento | = 600 mq. |
| □ SM Superficie massima di intervento | = 5000 mq |
| □ H Altezza massima | = 8.70 ml. |
| □ ds Distacco minimo dalle strade | = 5 ml. |
| □ dc Distacco minimo dai confini | = 5 ml. |
| □ df Distacco minimo dai fabbricati | = 10 ml. |
| □ P (Parcheggi) inerenti alle costruzioni | = 1,5 mq/10mc |

69.9 In caso di nuovi insediamenti di carattere esclusivamente o prevalentemente commerciale, fatta sempre salva la rispondenza con i contenuti di cui al Titolo VII della L.R. 18/1983 nel suo testo in vigore, ai sensi dell'art. 5 del D.I. 02.04.1968 n° 1444, ad integrazione dei parametri di cui sopra, relativamente alla dotazione di aree da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, dovrà essere verificata la condizione che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve

corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 06.08.1967 n° 765).

69.10 La quota afferente la residenza, strettamente connessa all'unità produttiva, deve essere computata nel massimo del 20% della Superficie edificabile (e comunque non superiore a mq 400 per ogni unità produttiva) da aggiungere a quella relativa all'unità produttiva.

69.11 In dette zone si può derogare dall'altezza massima solo per i volumi tecnici (silos, scale, serbatoi, camini e simili) e dovranno comunque essere previsti gli impianti di depurazione ai sensi delle leggi vigenti. Gli interventi dovranno essere inseriti nel paesaggio circostante mediante un'accurata piantumazione con tipi vegetali di cui alla L.R. n°15/94, con preferenza di alberi di roverella (*quercus pubescens*) e dovrà essere appositamente individuata nel progetto di intervento e destinata nell'esecuzione e non potrà avere larghezza inferiore a mt 15 dal perimetro esterno dell'area destinata ad attività produttiva. E' obbligatoria l'alberatura delle aree destinate a parcheggio.

Art. 70 – Disposizioni finali e transitorie

70.1 Gli interventi comunque assentiti in base al previgente regime urbanistico possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme.

70.2 Nell'ambito dei volumi relativi agli interventi di cui sopra è ammessa la modifica in corso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.

, li 09.03.2009

IL PROGETTISTA
Arch. Sandro BONETTI