COMUNE DI MIGLIANICO

Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

DISCIPLINA URBANISTICA

(MODIFICHE INTRODOTTE CON DELIBERA DEL N. DEL)

SETTEMBRE 2004

COMUNE DI MIGLIANICO
COMMISSIONE TECNICO AMMINISTRATIVA
Seduta del 03 OTT. 2007
Esaminato con parere favorevole (ved. verbale)
Il Presidente Il Commissario Delegato

arch. ANTONINO DI FEDERICO

STUDIO DI ARCHITETTURA_ VIA D. ALIGHIERI, 11 _ MIGLIANICO DI CHIETI_ TEL.0871.950528

INDICE

pag. 7	**TITOLO I.**	**DISPOSIZIONI GENERALI**
pag. 7	CAPO I.	GENERALITA'
pag. 7	Art. 1.	Applicazioni
pag. 7	Art. 2.	Elementi costitutivi della Variante Generale al PRG vigente
pag. 8	Art. 3.	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
pag. 8	Art. 4.	Inserimento nella Variante Generale delle prescrizioni di altri strumenti e norme
pag. 9	Art. 5.	Edifici, strade e manufatti esistenti
pag. 9	Art. 6.	Stato di fatto fisico e giuridico
pag. 10	**TITOLO II.**	**DEFINIZIONI**
pag. 10	CAPO I.	SISTEMI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI URBANE E TERRITORIALI
pag. 10	Art. 7.	Regole, tipi, assetto distributivo
pag. 10	Art. 8.	Tipo edilizio e Abachi
pag. 11	Art. 9.	Tipo stradale
pag. 11	Art. 10	Assetto distributivo
pag. 11	Art. 11.	Schede Progetto - Progetti di Suolo - Profili Regolatori- Progetti Guida
pag. 12	CAPO II.	PARAMETRI URBANISTICI
pag. 12	Art. 12	Indici urbanistici ed edilizi
pag. 13	CAPO III.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
pag. 13	Art.13	Opere di Urbanizzazione primaria (Up)
pag. 13	Art.14	Opere di Urbanizzazione secondaria (Us)
pag. 13	Art.15	Opere di allacciamento ai pubblici servizi
pag. 14	CAPO IV.	DESTINAZIONI D'USO
pag. 14	Art.16.	Destinazioni d'uso
pag. 16	**TITOLO III.**	**ATTUAZIONE DELLA VARIANTE**
pag. 16	CAPO I.	STRUMENTI DI ATTUAZIONE
pag. 16	Art.17.	Strumenti di attuazione
pag. 17	CAPO II.	TIPI DI INTERVENTO
pag. 17	Art 18.	Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
pag. 19	Art.19.	Interventi di nuova edificazione
pag. 20	**TITOLO IV.**	**PARTI DEL TERRITORIO**
pag. 20	CAPO I.	DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE
pag. 20	Art.20.	Aree territoriali.
pag. 20	Art.21.	Aree prevalentemente residenziali
pag. 22	**TITOLO V.**	**DISCIPLINA DEL TERRITORIO**
pag. 22	CAPO I.	SISTEMI DI CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI URBANE E TERRITORIALI
pag. 22	Art.22.	Grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente.
pag. 22	Art.23.	Prescrizioni costruttive

pag. 23	Art.24.	Schede Progetto. Enumerazione e denominazione
pag. 24	Art.25.	Abachi
pag. 24	**CAPO II.**	**INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE. AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE ED URBANIZZATE**
pag. 24	Art. 26.	Sub-area A1. Centro antico. Grado primo di trasformabilità
pag.29	Art. 27.	Nuclei ed edifici di pregio ambientale, architettonico, o monumentale
pag. 30	Art. 28.	Scheda Progetto 'Castello'. SP1
pag. 30	Art. 29.	Scheda Progetto 'Prua'. SP2
pag. 31	Art. 30.	Sub-area A2. Espansione otto - novecento. Grado secondo di trasformabilità
pag. 36	Art. 31.	Scheda Progetto 'Palazzo di Città'. SP3
pag. 37	Art. 32.	Scheda Progetto 'Cortile Tomei'. SP4
pag. 37	Art. 33.	Scheda Progetto 'Piazza del teatro' SP 5
pag. 38	Art. 34.	Scheda Progetto 'Parco del Colle' SP6
pag. 39	Art. 35.	Sub-area B1. Espansione II Dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità Completamento intensivo.
pag. 44	Art. 35 bis	Sub-area B2. Espansione II Dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità Completamento semintensivo.
pag. 52	Art. 35 ter	Sub-area B3. Espansione II Dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità Completamento semiestensivo.
Pag.57	Art. 35 quater	Sub-area B4 Edificazione recente. Nuclei di densificazione agricola. Grado quarto di trasformabilità. Completamento semiestensivo.
pag. 54	**CAPO III.**	**INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO**
pag. 54	Art. 36.	Aree per insediamenti di nuovo impianto
pag. 58	Art. 36. bis.	Aree per l'edilizia economica e popolare (Aree Peep)
pag. 58	Art. 37.	Scheda Progetto 'Mura del Colle'. SP7
pag. 59	Art. 38	Scheda Progetto 'San Giacomo'. SP8
pag. 60	Art. 39	Scheda Progetto 'Mura di valle 1 e 2'. SP9
pag. 60	Art. 40.	Scheda Progetto 'Passo di Tollo'. SP10.
pag. 61	Art. 41.	Scheda Progetto 'Colmarino 1 e 2'. SP11
pag. 62	Art. 42.	Scheda Progetto 'Colmarino 3'. SP12
pag. 62	Art. 43.	Scheda Progetto 'Costa della Forma 1'. SP13.
pag. 63	Art. 44.	Scheda Progetto 'Costa della Forma 2'. SP14.
pag. 64	Art. 45.	Scheda Progetto 'Sucone'. SP15.
pag. 64	Art. 46.	Scheda Progetto 'Ruella delle streghe'. SP16.
pag. 65	**CAPO IV.**	**INSEDIAMENTI ESISTENTI O DI NUOVO IMPIANTO A CARATTERE PRODUTTIVO**
pag. 65	Art. 47.	Aree per insediamenti esistenti o di nuovo impianto a carattere produttivo
pag. 66	Art. 48.	Sub-area D1. Per piccole industrie vinicole, di completamento
pag. 67	Art. 49.	Sub-area D2. Per artigianato e piccole industrie, di completamento
pag. 68	Art. 50.	Sub-area D3. Artigianale e industriale di espansione.
pag. 68	Art. 51.	Sub-area D4. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale-commerciale,residenziale amministrativo direzionale, residenziale turistico - ricettivo
pag. 69	Art. 52.	Sub-area D5 Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere residenziale ,turistico -ricettivo con attrezzature ed impianti sportivi
pag. 70	Art. 53.	Sub-area D6 Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere turistico, commerciale e direzionale

pag. 70	Art. 54.	Sub-area E. Territorio agricolo
pag. 74	Art. 55.	(STRALCIATO)
pag. 77	Art. 56.	(STRALCIATO)
pag. 77	**CAPO VI.**	**INFRASTRUTTURE**
pag. 77	Art. 57.	Aree destinate alla viabilità.
pag. 79	Art. 58.	Spazi di sosta e di parcheggio in aree residenziali, produttive, o destinati ad attrezzature e impianti di interesse generale.
pag. 80	**CAPO VII.**	**ATTREZZATURE E SERVIZI**
pag. 80	Art. 59	Sub-aree F1. Attrezzature e servizi pubblici.
pag. 82	Art. 60.	Area per servizi privati di interesse pubblico
pag. 83	Art. 61.	Sub-aree F2. Impianti sportivi.
pag. 85	Art. 62.	Fasce verdi e verde di pertinenza delle singole costruzioni
pag. 85	Art. 63.	Verde vincolato
pag. 85	Art. 64.	Parco Fluviale
pag. 85	Art. 65.	Sub-aree F3. Verde pubblico attrezzato.
pag. 87	Art. 66.	Sub-area F4. Attrezzature e impianti sportivi: campo da golf.
pag. 88	**CAPO VIII.**	**AREE VINCOLATE**
pag. 88	Art. 67.	Vincolo cimiteriale
pag. 88	Art. 68.	Aree vincolate di rispetto della viabilità principale
pag. 88	Art. 69.	Aree di vincolo idrogeologico
pag. 88	Art. 70.	Aree vincolate di rispetto di elettrodotti e acquedotti
pag. 88	Art. 71.	Vincolo paesistico
pag. 90	**TITOLO VI.**	**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**
pag. 90	**CAPO I.**	**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**
pag. 90	Art. 72.	Realizzazioni in corso
pag. 90	Art. 73.	Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Appendice 1	ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI
Appendice 2	ABACO DEI TIPI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
Appendice 3	ABACO DEI TIPI RURALI
Appendice 4	ABACO DEI TIPI STRADALI

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. GENERALITA'

Art. 1.
Applicazioni

Lo strumento urbanistico, cui le presenti norme si riferiscono, costituisce la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Miglianico, approvato dalla Giunta Regionale d'Abruzzo il 12.07.1984 con delibera n. 4158.
Ai sensi e per gli effetti della legge 17 . 8 . 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 . 1 . 1977, n. 10 e della Legge Regionale n. 18 del 12 . 4 1983, la disciplina urbanistico-edilizia della Variante Generale al P.R.G. vigente, d'ora in poi denominata per brevità anche VG, si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al successivo art. 2 .

Art. 2.
Elementi costitutivi della Variante Generale al PRG vigente

I seguenti elaborati sono elementi costitutivi della Variante Generale al PRG vigente, da qui in poi denominata anche VG:

1. Relazione introduttiva
2. Tavole di analisi allegate:

A. 1.	Clinometria		1:5000
A. 2.	Carta pedologica di riconoscimento		1:5000
A. 3.	Carta della stabiltà dei versanti		1:5000
A. 4.	Carta del vincolo idrogeologico		1:500
A. 5.	Carta del vincolo paesistico		1:5000
A. 6.	Reti idrica e fognante		1:5000
A. 7.	Rete elettrica		1:5000
A. 8.	Rete gas		1:5000
A. 9.	Rete viaria		1:5000
A.10.	Uso del suolo		1:5000
R. 1.	Struttura urbana e territoriale		1:25000/1:100000
R. 2.	Intero territorio comunale	Stato di fatto	1:5000
R. 3.	Usi civici individuati		1:5000
R. 4.	Centro urbano	Stato di fatto	1:2000
R. 5.	Piane S. Pantaleone	Stato di fatto	1:2000
R. 6.	Val di Foro	Stato di fatto	1:2000
R. 7.	Centro antico	Stato di fatto	1:500
R. 8.	Centro antico	Stato di fatto	1:500
R. 9.	Via Roma, P.zza Umberto I -	Stato di fatto	1:500

3. Tavole del progetto urbanistico:

P. 1. 1.	Intero territorio comunale	Azzonamento	1:5000
P. 1. 2.	Centro urbano	Azzonamento	1:2000
P. 1. 3.	Piane S. Pantaleone	Azzonamento	1:2000

P. 1. 4.	Val di Foro	Azzonamento	1:2000
P. 1. 5.	Località S. Antonio	Azzonamento	1:2000
P. 1. 6.	Montupoli	Azzonamento	1:2000
P. 2. 1.	Centro urbano	Progetto di Suolo	1:2000
P. 3. 1.	Centro urbano - Ambiti di Schede Progetto (SP), Progetti Guida (PG) e Profili Regolatori		1:500
P. 3. 2.	Centro antico	Profili Regolatori	1:500
P. 3. 3.	Centro antico	Profili Regolatori	1:500
P. 3. 4.	Via Roma, P.zza Umberto I	Profili Regolatori	1:500
P. 4. 1.	Cortile Tomei	Progetto Guida	
P. 4. 2.	Piazza del teatro, Mura del Colle, Parco del Colle:	Planimetrie - Progetti Guida	1:500
P. 4. 3.	Piazza del teatro, Mura del Colle, Parco del Colle:	Profili -Progetti Guida	1:500
P. 4. 4.	Piazza del Teatro	Progetto Guida	1:200
P. 4. 5.	Mura del Colle	Progetto Guida	1:200

4. Le presenti Norme Urbanistiche ed Edilizie (NUE)
5. Relazione generale
6. Appendici della Relazione Generale e delle NUE

Le planimetrie contrassegnate con gli indici "R", relative allo stato di fatto del territorio comunale, insieme ai grafici rappresentativi della situazione fisica del territorio stesso, costituiscono la documentazione di supporto delle scelte operate con la VG.

Art. 3.
Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Hanno valore prescrittivo gli elaborati contrassegnati dagli indici P1, P2 e P3.
Per l'elaborato P2 potranno essere indicate, all'interno di aree omogenee, soluzioni unitarie in variante - nel rispetto delle scelte progettuali di carattere tipo-morfologiche operate con la VG, nonché degli indici e parametri urbanistico-edilizi della stessa VG - mediante la predisposizione di un "Piano Unitario" che preveda l'attuazione operativa dell'intervento.
Gli elaborati contrassegnati dagli indici P4 e gli altri progetti guida di cui al precedente articolo, hanno valore indicativo.
In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici, prevale quello alla scala più dettagliata.

Art. 4.
Inserimento nella Variante Generale delle prescrizioni di altri strumenti e norme.

Le previsioni della VG risultano integrate, a tutti gli effetti, da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi;
- previsioni dei piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni (finali e transitorie o di area) delle presenti norme.

Art. 5.
Edifici, strade e manufatti esistenti
Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione della VG, in contrasto con le destinazioni di area e/o i parametri urbanistici ed edilizi della stessa VG, potranno subire trasformazioni e/o modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

Art.6.
Stato di fatto fisico e giuridico
Gli elaborati della VG riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale. Le concessioni e le autorizzazioni assentite dopo l'esecuzione dei rilievi del territorio comunale e prima dell'adozione della VG integrano tali elaborati e costituiscono, a tutti gli effetti, parte sostanziale delle tavole di analisi.
Gli elaborati della VG non ratificano, né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.
Le distanze da osservare dagli elettrodotti sono quelle stabilite dalle vigenti disposizioni in materia. La Tav. A/7 di analisi si intende pertanto modificata in tal senso.

TITOLO II. DEFINIZIONI

CAPO I. SISTEMI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI URBANE E TERRITORIALI

Art.7.
Regole, tipi, assetto distributivo

Gli interventi urbanistici, di riqualificazione e di nuova edificazione, sono disciplinati attraverso norme tecniche e prescrizioni grafiche relative ad elementi in grado di identificare le modalità insediative nel territorio interessato.
La "regola" proposta è quella riconosciuta nell'impianto tipologico-insediativo della città esistente, quando essa appare ancora efficace perché permeabile alle nuove esigenze.
Quando le modalità passate di costruzione della città risultino inattuali o non siano riconoscibili vengono proposte modifiche e regole nuove.
Gli elementi che identificano la regola sono: la tipologia insediativa in area centrale, il tipo stradale, l'assetto distributivo e il tipo edilizio nei casi in cui questo elemento debba essere vincolato per particolari esigenze di salvaguardia ambientale.
Tipi edilizi e tipi stradali sono riportati negli abachi allegati, l'assetto distributivo è sintetizzato negli schemi che corredano il Titolo V, 'Disciplina del territorio'.

Art.8.
Tipo edilizio e Abachi

Per tipo edilizio si intende un esemplare di costruzione identificato attraverso alcune caratteristiche relative a: planimetria, altezza media, impianto strutturale, distribuzione interna, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.
I tipi edilizi riportati negli abachi vengono distinti in: residenziali, industriali e artigianali, rurali.
Le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle strade sono definite dai seguenti abachi:

1. Abaco dei tipi residenziali
2. Abaco dei tipi industriali e artigianali
3. Abaco dei tipi rurali

I tre abachi suddetti comprendono i tipi che ricorrono tradizionalmente nel paesaggio urbano ed alcune proposte innovative

4. Abaco dei tipi stradali

Esso comprende solo i tipi di strade che il PRG tutela, progetta modifica.
Gli abachi costituiscono parte integrante della NUE e ad essi devono far riferimento gli interventi di trasformazione e di modificazione urbana e territoriale.

Art. 9.
Tipo stradale
Per tipo stradale si intende un esemplare di strada avente alcune caratteristiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione di marciapiedi, controviali e parcheggi, alla presenza e disposizione dell'alberatura e dell'illuminazione, al rapporto con l'edificazione prospiciente.

Art. 10.
Assetto distributivo
Per assetto distributivo si intende l'insieme di caratteristiche connesso al tracciato stradale, al modo in cui si articolano gli spazi, edificati e non, ponendosi in relazione gli uni con gli altri, ottenuto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.11.
Schede Progetto - Progetti di Suolo - Profili Regolatori- Progetti Guida
Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché quelli di nuova edificazione vengono indirizzati dalla VG anche attraverso:

a) ***Schede Progetto***
Le Schede Progetto costituiscono parte integrante della NUE. Sintetizzano alcuni criteri irrinunciabili per la progettazione e sono prescrizioni sull'uso dell'area cui si riferiscono. Hanno un valore vincolante per gli interventi urbanistici preventivi e per gli interventi edilizi diretti.
Alle Schede Progetto possono essere associati Progetti di Suolo, Profili Regolatori e Progetti Guida.

b) ***Progetti di Suolo***
I Progetti di Suolo costituiscono parte integrante delle tavole del progetto urbanistico. Identificano il nuovo assetto distributivo di piano ed hanno valore indicativo per la giacitura dei nuovi interventi e prescrittivi per gli allineamenti sulle strade, ferme restando le precisazioni di cui al precedente articolo 3. I Progetti di Suolo, ove proposti, hanno un valore indicativo per gli interventi urbanistici preventivi e per gli interventi edilizi diretti ed indicano le linee di massimo ingombro per la giacitura planimetrica dei nuovi interventi . Ognuno di essi individua l'allineamento stradale degli edifici da realizzare, che comunque deve coincidere con il fronte-strada dell'edificio da realizzare, e definisce la distanza dalla strada.

c) ***Profili Regolatori***
I Profili Regolatori costituiscono parte integrante delle tavole del progetto urbanistico. Individuano la regola di crescita verticale della città ed hanno valore prescrittivo. Dove proposti, i Profili Regolatori hanno un valore vincolante per gli interventi urbanistici preventivi e per

gli interventi edilizi diretti ed individuano le linee di massimo ingombro della definizione altimetrica dei nuovi interventi, ovvero, per ciascun fabbricato, la linea di gronda (rif. successivo art.16. Linea di gronda LdG) del fronte cui il Profilo Regolatore fa riferimento. Il tipo di copertura -piana o a tetto-, quando vincolato, é indicato nella tavola di Profilo Regolatore. Le tavole dei Profili Regolatori indicano di norma gli assi centrali delle nuove bucature (finestre, logge, ecc...) consentite sulla facciata degli edifici esistenti.

d) ***Progetti guida***
I Progetti Guida sono elaborati grafici allegati alle tavole del progetto urbanistico. I Progetti Guida servono ad orientare l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto all'interno di singole aree particolarmente significative per il processo di trasformazione urbana innescato dalla VG ed a chiarire quale è la natura del tema progettuale all'interno dell'area. I Progetti Guida hanno inoltre lo scopo di mostrare, attraverso la definizione di un progetto architettonico di massima, le relazioni che esistono tra il tema progettuale posto dall'area e le scelte tipo-morfologiche ad esso coerenti. Dove proposti, i Progetti Guida hanno un valore indicativo e di orientamento per i successivi progetti.

CAPO II. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12.
L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

Art. 12.1. Parametri urbanistici

a) Superficie territoriale (St)
La Superficie territoriale (St) si esprime in mq. o in ha. e rappresenta la somma della superficie fondiaria e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

b) Superficie fondiaria (Sf)
La Superficie fondiaria (Sf) misura in mq. ed è rappresentata dalla Superficie territoriale al netto della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Essa è individuata dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno nel piano urbanistico, da asservire alla costruzione.

c) Superficie coperta (Sc)

La Superficie coperta (Sc) si misura in mq. e rappresenta la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale sul piano di campagna dei muri perimetrali degli edifici, esclusi i pozzi luce e i cortili interni ed i porticati liberi addossati all'edificio stesso.

d) Rapporto di copertura (Rc)

Il Rapporto di copertura (Rc) si misura in mq/mq e rappresenta la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

e) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si misura in mc/mq ed esprime il volume massimo, vuoto per pieno, edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

f) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) si misura in mc/mq ed esprime il volume massimo, vuoto per pieno, edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

g) Superficie permeabile (mq) Sp

La superficie permeabile è la porzione (inedificata) del lotto che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
Le superfici pavimentate con elementi posati a secco su un manto drenante posto direttamente sul terreno.

h) Indice di permeabilità (%) Ip

Esprime la percentuale della superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria.
In tutte le sub aree del Piano l'Indice di permeabilità non potrà mai essere inferiore al 50% della Superficie Fondiaria.

i) Area occupata (Ao):

Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro.
E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio, delimitate dalle murature perimetrali anche interrate e dai balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti.
L'area occupata serve per verificare la corrispondenza del progetto all'indice di occupazione del suolo (Io) e, quindi per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere.

l) Area d'inviluppo (Si):

Superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione (area risultante dai fili fissi). La superficie d'inviluppo serve per posizionare l'edificio, entro i limiti di distanza di piano.

m) Area insediabile (Ai):
Superficie data dall'area d'inviluppo, ampliata nel suo perimetro per una larghezza di m. 1. La superficie insediabile serve per consentire in corso d'opera la più idonea dislocazione dell'edificio, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Art. 12.2. Parametri edilizi

a) Superficie edificabile (Se):
Superficie data dalla somma delle superfici lorde di piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurata sul perimetro del pavimento, compresa la posizione orizzontale di muri, scale, vani ascensore, con esclusione soltanto della superficie dei porticati entro il limite del 20% in rapporto all'area occupata dal fabbricato, dalle logge e dai balconi aperti e dalle autorimesse, interrate o a piano terra, nei limiti di legge o prescritti dallo strumento urbanistico.
Sono, altresì, escluse dal calcolo della superficie edificabile gli interrati adibiti a cantina, che abbiano una superficie utile non superiore a mq. 18 per ciascun alloggio.

b) Indice di occupazione del suolo (Io):
Esprime il rapporto tra la superficie occupata dalla costruzione e la superficie fondiaria di pertinenza. Io=So/Sf.
Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere, al commercio all'ingrosso, ai trasporti, la superficie edificabile e la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori e entro terra.
Nella suddetta superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.
La superficie edificabile, calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria. Uf=Se/Sf.

c) Superficie utile abitabile (Sua):
Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani, porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessivi relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art.3 della L. 10/1977 e della disciplina regionale di applicazione.

d) Superficie utile di servizi e accessori (Susa):

Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.
Sono servizi accessori:
a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
b) autorimesse singole o collettive;
c) androni di ingresso e porticati liberi;
d) logge e balconi.

e) altezza del fabbricato (H):
L'altezza di un fabbricato si misura in metri lineari ed è pari alla media ponderata delle altezze delle pareti (HP), così come definite nel successivo paragrafo h). Tale altezza non può superare i limiti fissati dalla disciplina urbanistica.

f) linea di gronda (LdG):
La linea di gronda è quella linea orizzontale che coincide con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura del fabbricato. Nel caso di solaio inclinato la linea di gronda è individuata dall'intersezione tra la parete e l'intradosso del solaio di copertura.
Nel caso di edifici industriali, artigianali e commerciali la linea di gronda coincide con l'intradosso delle travi di copertura.

g) linea di terra (LT):
La linea di terra è la linea che definisce l'andamento del marciapiede stradale o quello della sistemazione esterna dell'edificio, se sono previsti sbancamenti, o ancora della quota naturale del terreno, se a contatto con le pareti dell'edificio.

h) altezza delle pareti (HP):
L'altezza di ciascuna delle pareti esterne del fabbricato è data dalla media ponderata delle distanze verticali, espresse in metri lineari, misurate dalla linea di terra all'intradosso del solaio piano di copertura (LdG). Nel caso di solaio inclinato si computa al punto medio dell'intradosso della falda di copertura.
Oltre l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono consentite solo le coperture. Nel caso di copertura a terrazza l'eventuale parapetto pieno non può superare l'HP per più di metri 1,50.
Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 50 % e inferiore al 30 %.
I colmi delle stesse, unitamente ai volumi dei corpi scala, degli *extracorse* e dei locali motore degli ascensore, degli eventuali pergolati (in legno, in ferro o in muratura), non possono superare l'HP per più di metri 4,50. Essi in ogni caso non devono superare un altezza pari alla metà del fronte del fabbricato cui si riferiscono. Gli aggetti delle falde di copertura, rispetto alle pareti perimetrali, non possono superare m.l. 1,60.

Le coperture, così come definite nella loro consistenza massima dal comma precedente, ferma restando tale consistenza, possono essere scomposte in figure e volumi elementari e questi ultimi, a loro volta, essere disgregati, ruotati, traslati, compenetrati e riaggregati in forme diverse da quella iniziale.
Le suddette elaborazioni *compositive* dovranno essere compiutamente illustrate con opportuni grafici al fine di dimostrare la coerenza delle soluzioni progettuali adottate con la consistenza massima delle coperture così come definita nei precedenti commi del presente articolo.
Al di fuori della sagoma massima ammissibile sopra definita è consentita la previsione e realizzazione di sovrastrutture a carattere tecnologico – funzionale per il contenimento del consumo energetico (pannelli isolanti, strati di isolamento termico e simili), o di protezione dalle avversità atmosferiche (cornici, cornicioni, scossaline, copertine e simili) o, ancora, di protezione all'affaccio (parapetti e simili) o, infine, di protezione dal soleggiamento (pergolati e simili), purché coerenti con le soluzioni progettuali tecniche ed architettoniche.

i) Volume del fabbricato (V):
Il volume si misura in metri cubi ed esprime il prodotto tra la superficie coperta (Sc) e l'altezza media ponderata (H) delle altezze delle pareti (HP).
Sono esclusi dal computo del volume:
1. I portici e le gallerie ad uso pubblico;
2. I portici e le gallerie ad uso privato quando:
   a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
   b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.
3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.
4. Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt.2,70, purché non abitabili e destinati a garage, cantine e simili, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 1,00.-
5. I locali a piano terra di altezza non superiore a mt. 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).

Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP).
Ai sensi degli articoli 2 e 3 della L.R. 11 ottobre 2002, n.22, non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V) del presente comma e della superficie coperta (Sc) del precedente art. 12.1, lett.

c), di un edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni, superiori – nella parte non strutturale – a cm. 10 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 15, qualora i suddetti maggiori spessori contribuiscano in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica ed acustica e al contenimento dei consumi energetici.
Il suddetto miglioramento dovrà essere dimostrato mediante apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici esplicativi completi, sia degli aspetti termici ed acustici sia dei parametri edilizi (Superficie coperta - Sc, Altezza delle pareti – HP, Volume del fabbricato - V) , comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, integrativa degli atti progettuali necessari per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie.
Le modalità di calcolo di cui agli ultimi due capoversi si applicano alle nuove costruzioni, ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.30 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico – artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, sia orizzontali sia verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

l) distanze
Le distanze tra fabbricati, tra questi ed i confini, tra questi e la strada, sono quelle minime misurate dalle pareti perimetrali degli stessi, ovvero dai punti di massima sporgenza, anche dei corpi addossati, quando questi superano l'aggetto di metri 1,60.
Le distanze dal confine di area non si computano nel caso che il terreno su cui si interviene, ricadente su più aree non destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, appartenga ad un unico proprietario. Resta fermo che l'indice di edificabilità fondiaria e la superficie fondiaria di riferimento sono quelli relativi all'area su cui insiste il fabbricato oggetto d'intervento.

CAPO III. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 13.
Opere di Urbanizzazione primaria (Up)
Sono opere di Urbanizzazione primaria:
a) strade locali;
b) aree di sosta e di parcheggio;
c) aree e viabilità pedonali;
d) rete di fognature, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
e) pubblica illuminazione;

f) aree verdi di rispetto, attrezzato o non, o allo stato naturale.

Art. 14.
Opere di Urbanizzazione secondaria (Us)
Sono opere di urbanizzazione secondaria:
a) asili nido;
b) scuole materne;
c) scuole elementari e medie inferiori;
d) attrezzature civiche (centri civici, amministrativi, culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi, mercati di quartiere, ecc.);
e) attrezzature religiose;
f) aree per il verde pubblico, attrezzato e non;
g) aree per attività sportive, con impianti e non;
h) aree per i parcheggi di cui all'art. 3, lett. d) del D.M. 2 . 4 . 1968, n.1444.

Art. 15.
Opere di allacciamento ai pubblici servizi
Sono definite opere di allacciamento ai pubblici servizi i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.

CAPO IV. DESTINAZIONI D'USO

Art. 16.
Destinazioni d'uso
Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso ed alcune loro articolazioni, cui si farà riferimento nel Titolo V "Disciplina del territorio".
Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni. Gli annessi di pertinenza, quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi.
Qualora nell'attuazione della VG si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
- Residenze: permanenti e temporanee, urbane, rurali e/o connesse ad edifici produttivi o di servizio.
- Abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi, carceri.
- Attrezzature per il campeggio.
- Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel.
- Attrezzature per lo spettacolo: cinema, sale da ballo, teatri, centri e sale polivalenti.
- Commercio al dettaglio e/o all'ingrosso.

- Complessi commerciali: centri commerciali, mercati, mercati coperti, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centergross.
- Esposizioni merceologiche: mostre e fiere.
- Uffici, studi professionali, agenzie varie.
- Complessi direzionali, centri di attività terziarie private e pubbliche.
- Artigianato di servizio.
- Artigianato di produzione e industrie, laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- Magazzini: luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci.
- Depositi a cielo aperto: di materiali edilizi e terrosi, di auto, roulottes, macchine agricole.
- Servizi e attrezzature collettive di interesse sociale: socio-sanitari, scolastici (fino alla media inferiore), culturali, ricreativi, religiosi, sportivi.
- Uffici pubblici: di quartiere, comunali, provinciali, regionali, statali, parastatali.
- Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali ed assistenziali.
- Servizi e attrezzature collettive di interesse generale: sanitari e ospedalieri, scolastici, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi (di livello superiore), cimiteriali.
- Attrezzature e servizi tecnici urbani: aziende di trasporto pubblico, stazioni per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (per gas, acqua, rifiuti, energia elettrica, telefoni).
- Attrezzature militari: impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza.
- Attrezzature stradali.
- Attrezzature ferroviarie.
- Parcheggi e garages.
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.
- Orti urbani.
- Terziaro diffuso. Con tale termine ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso: a) pubblici esercizi, b) commercio al dettaglio, c) uffici, studi professionali, agenzie varie, d) artigianato di servizio, e) uffici pubblici, f) sedi di associazioni varie.

TITOLO III. ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

CAPO I. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 17.
Strumenti di attuazione

La VG al PRG si attua attraverso piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata e attraverso l'intervento edilizio diretto.
Per gli interventi di edilizia economica e popolare, la VG si attua mediante intervento urbanistico preventivo ovvero, nel caso questo non sia ancora stato adottato e/o approvato, con intervento edilizio diretto mediante la localizzazione degli interventi con delibera del C.C. ai sensi dell'art.51 della Legge 865/1971, sulla base di un "Piano Unitario" che preveda l'attuazione operativa dell'intervento e contenga la convenzione tipo per la disciplina dello stesso e degli oneri ad esso connessi.
Gli interventi (piani) urbanistici preventivi sono:

a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (Pp), leggi n.1150/42, n.765/67 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 18/83;
b) piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata (Pdl), leggi n. 1150/42, n.765/67 e successive modificazioni e integrazioni e L. R. 18/83;
c) piani per gli insediamenti produttivi (P.A.P. e P.I.P), legge n.865/71 e successive modifiche ed integrazioni e L. R. 18/83 nel testo in vigore;
d) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (PdR), legge n.457/78, titolo IV e L. R. 18/83 nel testo in vigore.

L'intervento edilizio diretto, sulla base del rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia (L. n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni e L. n.94/82) è consentito in funzione dello stato dell'urbanizzazione e dell'edificazione, delle prescrizioni progettuali di dettaglio fornite dalla VG, in ordine alla esistenza ed alle modalità ed agli impegni per la loro realizzazione da parte del Comune o dei privati, disciplinati in normativa (Comparto edificatorio, atti d'obbligo unilaterali).
Le presenti NUE specificano le aree e gli immobili dove realizzare interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nonché i relativi strumenti di attuazione preventivi (PP, PEEP, PdR, PIP, PdL) o diretti (Comparti con planovolumetrico, concessioni ed autorizzazioni edilizie dirette, concessioni edilizie con atti d'obbligo).
Nelle aree interessate dalle Schede-progetto ed in quelle di nuova edificazione attuabili con intervento edilizio diretto, la VG prevede anche la redazione di un "Piano Unitario", di iniziativa pubblica o privata, che preveda l'attuazione operativa dell'intervento quando questo interessa aree poste in particolari contesti. Ciò perché il rilascio di concessioni e autorizzazioni deve avvalersi di tutte le informazioni utili a valutare l'inserimento di tutta l'opera e l'assetto complessivo dell'area trasformata.
Al "Piano Unitario" dovrà sempre essere allegata la convenzione che regolerà l'attuazione degli interventi e gli oneri ad essi connessi. La presentazione e

l'approvazione del "Piano Unitario" sono contestuali a quelle del progetto predisposto ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.
Gli ambiti cui si riferiscono i piani preventivi costituiscono unità minime di intervento. I "piani unitari" possono individuare nel loro ambito comparti di attuazione, che costituiscono unità minime di intervento.

CAPO II. TIPI DI INTERVENTO

ART. 18.
Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

(art. 31 L. 457/78 e art. 30 L. R. 18/83 nel testo in vigore).

A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnici esistenti.
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti tecnici.
Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi n. 1089/39, 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni.

B) Manutenzione straordinaria

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie al rinnovo o alla sostituzione degli elementi degradati dell'edificio, anche di quelli strutturali, in opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari, tecnici.
Gli interventi non devono comunque alterare i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari esistenti alla data di adozione della VG.
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
Permane l'obbligo di mantenere inalterati il volume e la superficie utile.
Restano ferme le disposizioni e le competenze delle leggi citate al punto A).
L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non viene concessa nei casi in cui sia prescritto il restauro di cui al punto C). Nei casi in cui siano prescritti interventi di risanamento conservativo, la manutenzione straordinaria dovrà osservare le norme di cui al punto D).

C) Restauro

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, strutturali, costruttivi dell'unità immobiliare originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono la conservazione ed il recupero ad usi adeguati alle sue caratteristiche ed agli obiettivi del PRG.
Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli elementi architettonici ed il loro eventuale ripristino;

- il consolidamento statico con sostituzione delle parti irrecuperabili senza modifica delle posizioni e quote degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture;
- l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti;
- l'inserimento di impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

D) Risanamento conservativo

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere per:

- la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni ed interni (sui quali sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto); il recupero degli ambienti interni, con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani, le quote delle finestre e della linea di gronda);
- il consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali;
- l'inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- l'utilizzo delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati senza incremento della superficie utile esistente.

E) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Sono ammessi:

1. aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
2. aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dallo strumento urbanistico comunale;
3. la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi carenti.

F) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi consistono nella ridefinizione dell'assetto distributivo dell'area interessata. Comprendono la modificazione del tracciato stradale, del disegno dei lotti e degli isolati. E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

G) Ampliamenti e sopraelevazioni

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in aderenza o in altezza, tali da non modificare i caratteri tipologici dell'edificio.

H) Demolizione con ricostruzione

Gli interventi possono comportare la costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume, superficie utile, funzione, ecc., oppure difforme.

I) Demolizione senza ricostruzione

Questo tipo di interventi interessa le aree sulle quali insistono costruzioni che impediscono la realizzazione del nuovo assetto fisico e funzionale del territorio.

L) Nuove costruzioni su lotti liberi

Questo tipo di interventi interessa le aree libere all'interno del tessuto urbano ritenute strategiche ai fini della definizione del nuovo assetto fisico e funzionale della città.

Art. 19

Interventi di nuova edificazione

A) Nuova edificazione

Questo tipo di interventi interessa le aree non edificate al momento di adozione del PRG.

B) Sistemazioni del suolo

Gli interventi consistono nella costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie ed in profondità. Essi comprendono la sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di pavimentazione, asfalto o piantumazione.

TITOLO IV. PARTI DEL TERRITORIO

CAPO I. DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE

Art. 20.
Aree territoriali.

Il territorio è suddiviso in aree, così individuate dalla VG Generale al P.R.G.:

- Aree totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate
  (ex Zone A e B)
- Nuclei ed edifici di pregio ambientale, architettonico o monumentale
  (ex Zona A1)
- Aree per insediamenti di nuovo impianto
  (ex Zone C)
- Insediamenti esistenti o di nuovo impianto a carattere produttivo
  (ex Zone D)
- Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale - commerciale, residenziale -amministrativo e direzionale, residenziale - turistico ricettivo
- Territorio extra-agricolo
  (ex Zona E)
- Territorio produttivo agricolo
  (ex Zona E)
- Territorio agricolo per colture sperimentali
  (ex Zona E)
- Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale
  (ex Zone F)
- Aree per servizi e attrezzature pubbliche
  (ex Zone F)
- Aree per servizi privati di interesse pubblico
  (ex Zona F)
- Aree verdi pubbliche, private e paesistiche
- Spazi pubblici per la viabilità, le infrastrutture per i trasporti e le comunicazioni, spazi pedonali
- Aree vincolate a fini di tutela o sottoposte a misure di salvaguardia e a limitazioni d'uso

Tali aree possono essere ulteriormente suddivise in sub-aree di attuazione della presente VG.

Art. 21.
Aree prevalentemente residenziali

Le aree urbanizzate a prevalente uso residenziale sono divise in due aree principali:

- Aree totalmente o parzialmente edificate (patrimonio urbanistico ed edilizio esistente).

Esse sono suddivise in sei sub-aree, in base alla consistenza ed al grado di trasformabilità (art.22 successivo) del patrimonio edilizio esistente.

- Aree per insediamento di nuovo impianto.

TITOLO V. DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I. SISTEMI DI CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI URBANE E TERRITORIALI

Art.22.
Grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente.

Tutto il centro urbano è considerato patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Le Aree totalmente o parzialmente edificate e urbanizzate sono suddivise in cinque sub-aree anche in base al grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, ed in base ai tipi ed alla consistenza degli interventi possibili.

Sub-area A1. Centro antico. Grado primo di trasformabilità.

tipi di interventi possibili (ai sensi dell'art.30 della LR 18/83):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- ampliamenti e sopraelevazioni
- demolizione con/senza ricostruzione
- nuova edificazione

Sub-area A2. Espansione ottocento e primo novecento. Grado secondo di trasformabilità

tipi di interventi possibili :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- ampliamenti e sopraelevazioni
- demolizione con/senza ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione

Sub-aree B1.B2.B3. Espansione II dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità

tipi di interventi possibili :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- ampliamenti e sopraelevazioni
- demolizione con/senza ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione

Sub-area B4 Edificazione recente. Grado quarto di trasformabilità

tipi di interventi possibili :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia

- ampliamenti e sopraelevazioni
- demolizione con/senza ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione

Per tutte le sub aree sono indicati nelle tavole grafiche i limiti territoriali e di densità edilizia.

Art. 23.
Prescrizioni costruttive

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (per qualunque grado di trasformabilità) e gli interventi di nuovo impianto sono subordinati alle indicazioni contenute nelle prescrizioni costruttive.
Le prescrizioni costruttive, diverse per ogni area, talvolta per ogni sub-area e per ogni grado di trasformabilità, indicano materiali, colori, tipo di copertura, tipo e posizione di bucatura, ecc. più idonei per l'area cui si riferiscono. Esse indicano una gamma di possibilità entro la quale devono essere progettate e realizzate le soluzioni architettoniche degli interventi.
Le prescrizioni costruttive sono state concepite con l'intento di indirizzare e controllare i processi di modificazione urbana e territoriale, privilegiando la costruzione di un'immagine complessiva fortemente unitaria, ma radicata nella tradizione costruttiva locale, nella forma della città e del territorio di Miglianico. Quindi, oltre alle prescrizioni costruttive specifiche di area o di sub-area, dette soluzioni architettoniche devono far riferimento alle prescrizioni costruttive di altre aree o sub-aree per la definizioni di elementi non previsti da dette prescrizioni costruttive specifiche.
Quando nelle prescrizioni costruttive si prescrive l'uso di materiali quali mattoni e pietra locale, si intende sempre far riferimento ai mattoni del tipo tradizionalmente in uso nella media fascia abruzzese di color giallo rosato, e alle pietre localmente cavate o a pietre di caratteristiche analoghe.
Sono ammesse deroghe alle prescrizioni costruttive di area e/o di sub-area quando gli interventi proposti, con soluzioni alternative, siano però adeguatamente ed ampliamente documentati e motivati (con riferimenti storici e/o progettuali in elaborati grafici e/o relazioni descrittive) dal punto di vista costruttivo ed architettonico e in sintonia con aspetti costruttivi ed architettonici caratterizzanti l'identità urbana di Miglianico, proposti dalle presenti norme.

Art. 24.
Schede Progetto. Enumerazione e denominazione

Nelle aree urbanizzate residenziali sono state individuate sub aree o lotti per i quali sono state redatte Schede Progetto (come definito nel prec. art.11) che sono indicazione e traccia cui il progetto architettonico dovrà attenersi, come definito nell'art. 8 delle presenti norme.
Aree totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate

Progetti di trasformazione di impianto esistente

- Scheda progetto SP1. 'Castello'.
- Scheda progetto SP2. 'Prua'.
- Scheda progetto SP3. 'Palazzo di città'.
- Scheda progetto SP4. 'Cortile Tomei'.
- Scheda progetto SP5. 'Piazza del teatro'.
- Scheda progetto SP6 'Parco del Colle'

Aree per insediamenti di nuovo impianto

Progetti di nuova edificazione

- Scheda progetto SP7 'Mura del Colle'
- Scheda progetto SP8 'S.Giacomo'
- Scheda progetto SP9 'Mura di Valle 1 e 2'
- Scheda progetto SP10 'Passo di Tollo'
- Scheda progetto SP11'Colmarino 1 e 2'
- Scheda progetto SP12 'Colmarino 3'
- Scheda progetto SP13 'Costa della Forma 1'
- Scheda progetto SP14 'Costa della Forma 2'
- Scheda progetto SP15 'Sucone'
- Scheda progetto SP16 'Ruella delle streghe'

Le Schede Progetto seguiranno l'articolo esplicativo dell'area o della sub-area cui sono riferite.
Si dovranno rispettare le prescrizioni di tale area o sub-area, ove non diversamente specificato nella SP, in questo caso dovranno essere rispettati i vincoli e le prescrizioni poste dalla SP.
Le Schede Progetto riferite ad aree per insediamenti di nuovo impianto sono incluse nelle prescrizioni costruttive dell'area cui sono riferite.
Nell'ambito delle Schede Progetto proposte nelle Aree per insediamenti di nuovo impianto dovrà essere assicurato il rispetto della quantità minima di mq.18 per ogni abitanti insediabile da destinare a verde pubblico attrezzato, a verde privato ed a parcheggi, atteso che gli altri standards (scuole e aree commerciali) sono stati individuati nell'ambito della struttura urbana cui e nelle quantità prescritte dal D.M. 2.4.1968, n.1444 e riferite al totale degli abitanti esistenti ed insediabili.
Nell'ambito individuato dalla SP13 "Costa della Forma 1" il Piano viene attuato mediante il Piano di Lottizzazione adottato con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 13.08.2001.
Quando il Progetto Guida allegato alla Scheda Progetto ne modificasse i vincoli e/o le prescrizioni, si può far riferimento ai vincoli e alle prescrizioni di Progetto Guida solo nel caso in cui si proceda alla realizzazione esecutiva dello stesso Progetto Guida. In tutti gli altri casi sono le prescrizioni e i vincoli di SP o di area o di sub-area di riferimento a far testo.

Art. 25.
Abachi

Per la nuova edificazione, sia per le aree totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, che per le aree per insediamento di nuovo impianto come per le

strade di nuova realizzazione o per la ristrutturazione di quelle esistenti, sono indicati tipi edilizi (abachi) cui il nuovo progetto dovrà fare riferimento.

I. Abaco dei tipi residenziali
II. Abaco dei tipi industriali e artigianali
III. Abaco dei tipi rurali
IV. Abaco dei tipi stradali

Sono consentiti interventi che non ripropongano i tipi previsti dagli abachi solo nel caso in cui facciano riferimento a modelli precisi di elevata qualità urbanistica e architettonica, tali riferimenti devono essere specificamente ed ampliamente argomentati e documentati.

CAPO II. INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE. AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE ED URBANIZZATE

Art. 26.
Sub-area A1. Centro antico. Grado primo di trasformabilità

Piani di recupero

Il Piano di recupero per il centro storico, approvato con delibere del Consiglio comunale n.40 del 3/5/82 (resa esecutiva dal Coreco con provvedimento n. 25830/3 del 27/5/82) e n.33 del 28/5/83 (resa esecutiva dal Coreco con provvedimento n. 15603/3 del 21/4/83), viene superato dalle prescrizioni della presente VG.

La stessa VG perimetra, nella tavola di azzonamento relativa al centro urbano, gli edifici da sottoporre a Piano di recupero.

DESCRIZIONE

Il Centro antico di Miglianico è un luogo urbano fortemente unitario caratterizzato da una forma a 'fuso' definita dal rapporto tra gli edifici al margine con l'orografia del territorio circostante e dai volumi dei complessi edilizi (Chiesa-Castello, Palazzo Ducale, Palazzo Ciavolich) racchiusi nel centro stesso.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli finalizzati alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche del sito. O al soddisfacimento delle esigenze legate al miglioramento delle condizioni abitative nel centro storico, qualora non in contrasto con il punto precedente.

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i tipi di intervento previsti nel precedente art.22 - Grado I di trasformabilità, attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.2., P.3.3.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Manutenzione e tinteggiatura dei prospetti degli edifici esistenti

Negli interventi edilizi nel centro antico di Miglianico le tinteggiature, i materiali e le tecniche per il restauro dei prospetti di ciascun edificio dovranno rispettare le seguenti indicazioni che hanno valore prescrittivo:

a) Le zoccolature delle facciate, ove previste, devono essere realizzate con pietra calcarea locale - ovvero con pietra di caratteristiche analoghe a quelle della pietra locale - o con un intonaco a base di calce e polvere della stessa pietra.
   Sono vietate, tranne che in particolari casi specifici, le zoccolature in travertino; sono sempre vietate le zoccolature in cemento.
b) Gli intonaci vanno realizzati in calce e sabbia di fiume, o in calce e polvere di calcare locale - ovvero polvere di calcare di caratteristiche analoghe a quello locale , nonché in malta cementizia.
c) Gli elementi in pietra esistenti nelle facciate devono essere trattati con opportuni provvedimenti conservativi e opportunamente restaurati e reintegrati.
d) Le mostre, le cornici di coronamento, le cornici marcapiano, le bugne, le specchiature, le lesene e qualsiasi altro paramento di facciata che fosse originariamente intonacato devono essere conservate e reintonacate con intonaco a base di calce e polvere di pietra locale o similare locale.
e) Le mostre di porte e finestre e gli elementi bugnati in mattoni devono essere intonacati come al precedente punto d) solo se lo fossero state in precedenza.
f) Le superfici di facciata in mattoni a vista devono, tranne che in alcuni casi particolari, essere conservate.
g) I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.
h) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame con forme tradizionali locali, sono vietate le sagome scatolari.
i) I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato di colore verde, o grigio chiaro o marrone; con scuri e/o persiane dipinte in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.
l) Gli elementi originari in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., devono essere conservati, restaurati e valorizzati. Per la loro tinteggiatura si può far riferimento al precedente punto i). In caso di sostituzione delle ringhiere dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e a elementi verticali.
m) I manti di copertura devono essere reintegrati in coppi. La percentuale di coppi nuovi usati per il reintegro non potrà superare il 50% onde non alterare la colorazione complessiva del tetto. Si raccomanda l'uso di sistemi adeguati di coibentazione e isolamento sottocoppo.
n) Le scale esterne di accesso agli edifici e ogni altro elemento di facciata che contribuisca alla definizione tipologica o stilistica del fabbricato devono essere conservate e opportunamente restaurate.

o) Devono essere conservate, reintegrate ed opportunamente restaurate le pavimentazioni originali (ammattonati, lastricati, acciottolati o pavimentazioni miste) delle corti e degli androni.
p) Le tinteggiature degli edifici devono essere eseguite con materiali a base inorganica. Sono escluse le tinteggiature a base di resine acriliche o a base di quarzo plastico.
q) I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra calcarea locale.
Tutti gli interventi nel centro antico devono rispettare le norme di cui alla legge 2.2.1974 n°64.

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.
- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Ristrutturazione di reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici. Tale sistema di ristrutturazione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Ripavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.
- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:
  a) superfici ad uso esclusivamente pedonale: pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;
  b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Installazione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

- I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Ampliamenti e sopraelevazioni

- Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni dimensionali indicate dai Progetti di suolo e dai Profili Regolatori.
- Qualora tali interventi non siano contemplati dai Progetti di Suolo e/o dai Profili Regolatori sono ammesse:
  a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (H max) di ml. 10,50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore ;
  b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latistanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml.14.
- Tali interventi dovranno inoltre rispettare, nell'uso dei materiali e nel disegno dei paramenti di facciata, le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici cui si riferiscono.
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:
  superfici di facciata: mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
  ringhiere e cancelli: ferro o legno
- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per ogni altro elemento non considerato in questo punto, valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti.

- Le nuove bucature consentite dovranno avere forma rettangolare (lato corto orizzontale) o quadrata, larghezza massima conforme o proporzionata a quelle esistenti, e dovranno essere realizzate in asse verticalmente. E' possibile la realizzazione dello architrave ad arco. Gli infissi dovranno essere a doppio battente con chiusura esterna a sportelloni o a persiana. Sono esclusi gli avvolgibili.
- Le nuove coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %. L'utilizzazione ai fini abitativi dei vani sottotetto non deve comportare modifiche alla linea di gronda, né alla pendenza di ciascuna falda.
- Le nuove coperture piane dovranno essere pavimentate in cotto o altri materiali naturali (pietre, legno, ecc.).

Nuove edificazioni

- Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetto di Suolo e nei Profili Regolatori; e dovranno essere seguite le indicazioni dei Progetti Guida, quando allegati.
- In particolare é opportuno specificare che all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici, definite dai Progetti di Suolo per la sub-area A2, sono possibili interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e compresi in dette giaciture. Sono vietati, a meno di specifica prescrizione, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non compresi in dette linee di massimo ingombro.
- Gli interventi di nuova edificazione identificati dai progetti di suolo dovranno rispettare le seguenti limitazioni:
  a) If = 3 mc/mq;
  b) H max = ml. 10.50
  c) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;
  d) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;
  (la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti, se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.).
  e) distacco dalle strade pubbliche: in allineamento con i fabbricati esistenti o con le sagome di massimo ingombro indicate dai Progetti di Suolo;
- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne, in mattoni e pietra o in mattoni , intonacate.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in

cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi - anche legati al turismo -, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali.

Art. 27.
Nuclei ed edifici di pregio ambientale, architettonico, o monumentale

All'interno del centro antico esistono alcuni fabbricati di valore architettonico che hanno un ruolo fondamentale nella definizione della qualità urbana per i quali occorrono operazioni progettuali di restauro e valorizzazione siano molto controllate e attente.
Sono indicati edifici di pregio ambientale, architettonico e monumentale, e quindi vincolati ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo, il Castello e la Chiesa di San Pantaleone.
Nelle tavole del progetto urbanistico sono perimetrati gli edifici per i quali é necessaria la redazione preventiva di un Piano di Recupero.

Art. 28.
Scheda Progetto 'Castello'. SP1

Per Castello di Miglianico, attualmente adibito ad uso residenziale privato, sono ammesse trasformazioni finalizzate ad una riconversione funzionale come polo di interesse territoriale sovracomunale.
Dette trasformazioni non potranno essere in contrasto con le prescrizioni di cui all'art.26 delle presenti NUE, e dovranno essere tese alla valorizzazione dell'impianto tipologico e morfologico dell'edificio, sia per quanto riguarda la parte più antica, sia per la parte ricostruita nel dopoguerra secondo il progetto dell'architetto Francesco Bonfanti.
Dal punto di vista dell'assetto planimetrico i progetti di trasformazione dovranno prevedere inoltre la valorizzazione del giardino e del rapporto tra l'edificio e la piazza Umberto I con l'apertura del percorso gradonato attraverso il giardino del castello, come dal progetto originario di Bonfanti.
Alla SP1 sono associati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.2., P.3.3.

Inoltre, come Progetto Guida, alla SP1 può essere associato il progetto di 'Centro per la ricerca vinicola ed enologica' già acquisito agli atti dalla Amministrazione comunale.
Lo strumento d'intervento per la SP1 è l'intervento edilizio diretto con "Piano Unitario" ai sensi dell'art.17 delle presenti NUE.

Art. 29.
Scheda Progetto 'Prua'. SP2
L'idea del progetto 'Prua' trae origine da due ragioni. Da una parte, nell'ottica del riaddensamento delle funzioni nel centro antico, c'é la volontà di localizzare un'attrezzatura di interesse pubblico proprio alla fine del percorso che attraversa la parte più antica della città. D'altra parte, si intende confermare e, anzi, dare maggiore definizione all'immagine della città antica alla scala territoriale. Miglianico emerge sulla Val di Foro come una nave di mattoni che punta verso il mare. Questa immagine suggestiva restituisce l'identità urbana, ma attualmente perde in definizione proprio nella sua parte culminante: la Prua, appunto, dove esistono due edifici bassi e poveri di qualità architettoniche nei fronti verso la valle.
I progetti di trasformazione dovranno quindi prevedere l'accorpamento dei due edifici in un fabbricato unico contenente funzioni di pubblico interesse.
Dette trasformazioni non potranno essere in contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 26 delle presenti NUE e dovranno essere tese alla valorizzazione dell'impianto tipologico della parte verso il paese degli edifici esistenti (p.es. allineamento tra portone di ingresso e asse stradale).
Dal punto di vista della giacitura planimetrica si dovrà tener conto della funzione conclusiva del nuovo edificio rispetto all'impianto urbano. Viene perciò indicata la forma semicircolare convessa per i fronti verso la valle.
Alla SP2 sono associati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.2., P.3.3.

Lo strumento d'intervento per la SP2 è l'intervento edilizio diretto con allegato "Piano Unitario" ai sensi dell'art.17 delle presenti NUE.

Art. 30.
Sub-area A2. Espansione otto-novecento. Grado secondo di trasformabilità
DESCRIZIONE
Con Espansione otto-novecento si intende indicare lo spazio urbano direttamente riferibile agli ambiti della piazza Umberto I e di via Roma, che nel periodo a cavallo del secolo ha rappresentato la prima fase di espansione urbana lungo l'asse transcollinare Chieti-Tollo.
L'obiettivo della VG è quello di restituire identità urbana a questo luogo con interventi finalizzati all'addensamento delle funzioni residenziali, delle attrezzature e dei servizi di pubblico interesse, del terziario diffuso.
TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i tipi di intervento previsti nel precedente art.22 - Grado II di trasformabilità, attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.1., P.4.2., P.4.3., P.4.4.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Manutenzione e tinteggiatura dei prospetti degli edifici esistenti

Negli interventi edilizi nella sub-area A2 le tinteggiature, i materiali e le tecniche per il restauro dei prospetti di ciascun edificio dovranno rispettare le seguenti indicazioni che hanno valore prescrittivo:

a) Le zoccolature delle facciate, ove previste, devono essere realizzate con pietra calcarea locale - ovvero con pietra di caratteristiche analoghe a quelle della pietra locale -, o con un intonaco a base di calce e polvere della stessa pietra.
Sono vietate, tranne che in particolari casi specifici, le zoccolature in travertino; sono sempre vietate le zoccolature in cemento.

b) Gli intonaci vanno realizzati in calce e sabbia di fiume, o in calce e polvere di calcare locale - ovvero polvere di calcare di caratteristiche analoghe a quello locale , nonché in malta cementizia.

c) Gli elementi in pietra esistenti nelle facciate devono essere trattati con opportuni provvedimenti conservativi e opportunamente restaurati e reintegrati.

d) Le mostre, le cornici di coronamento, le cornici marcapiano, le bugne, le specchiature, le lesene e qualsiasi altro paramento di facciata che fosse originariamente intonacato devono essere conservate e reintonacate con intonaco a base di calce e polvere di pietra locale o similare locale.

e) Le mostre di porte e finestre e gli elementi bugnati in mattoni devono essere intonacati come al precedente punto d) solo se lo fossero state in precedenza.

f) Le superfici di facciata in mattoni a vista devono, tranne che in alcuni casi particolari, essere conservate.

g) I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.

h) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera di ferro zincato verniciato in color grigio piombo, con forme tradizionali locali, sono vietate le sagome scatolari.

i) I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato o in pvc di colore verde, o grigio chiaro o marrone, o bianco; con scuri e/o persiane e/o avvolgibili dipinte in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.

l) Gli elementi originari in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., devono essere conservati, restaurati e valorizzati. Per la loro tinteggiatura si può far riferimento al precedente punto i). In caso di sostituzione delle

ringhiere dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e a elementi verticali.

m) I manti di copertura in coppi devono essere reintegrati in coppi. La percentuale di coppi nuovi usati per il reintegro non potrà superare il 50% onde non alterare la colorazione complessiva del tetto. Si raccomanda l'uso di sistemi adeguati di coibentazione e isolamento sottocoppo.

n) Le scale esterne di accesso agli edifici e ogni altro elemento di facciata che contribuisca alla definizione tipologica o stilistica del fabbricato devono essere conservate e opportunamente restaurate.

o) Devono essere conservate, reintegrate ed opportunamente restaurate le pavimentazioni originali (ammattonati, lastricati, acciottolati o pavimentazioni miste) delle corti e degli androni.

p) Le tinteggiature degli edifici devono essere eseguite con materiali a base inorganica. Sono escluse le tinteggiature a base di resine acriliche o a base di quarzo plastico.

q) I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra calcarea locale.

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.
- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Ristrutturazione di reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la

rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.
Tale sistema di ristrutturazione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Ripavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.
- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

a) superfici ad uso esclusivamente pedonale:
pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;

b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato:
pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra, o pavimentazioni in cubetti di porfido;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

- I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Ampliamenti e sopraelevazioni

- Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni dimensionali indicate dai Progetti di suolo e dai Profili Regolatori.
- Qualora tali interventi non siano contemplati dai Progetti di Suolo e/o dai Profili Regolatori sono ammesse:
  a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (H max) di ml. 10.50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore ;

b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latistanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml. 14.

- Tali interventi dovranno inoltre rispettare, nell'uso dei materiali e nel disegno dei paramenti di facciata, le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici cui si riferiscono
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:
  superfici di facciata: mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
  ringhiere e cancelli: ferro o legno
- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per le prescrizioni costruttive che riguardano altri elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo.
- Le nuove bucature consentite dovranno avere forma rettangolare (lato corto orizzontale) o quadrata, larghezza conforme o proporzionata a quelle esistenti e dovranno essere realizzate in asse verticalmente. E' possibile la realizzazione dello architrave ad arco. Gli infissi dovranno essere a doppio battente con chiusura esterna a sportelloni o a persiana . Sono esclusi gli avvolgibili.
- Le nuove coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %. L'utilizzazione ai fini abitativi dei vani sottotetto non deve comportare modifiche alla linea di gronda, né alla pendenza di ciascuna falda.
- Le nuove coperture piane dovranno essere pavimentate in cotto o altri materiali naturali (pietre, legno, ecc.).

Nuove edificazioni

- Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetto di Suolo e nei Profili Regolatori; e dovranno essere seguite le indicazioni dei Progetti Guida, quando allegati.
- In particolare é opportuno specificare che all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici, definite dai Progetti di Suolo per la sub-area A2, sono possibili interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e compresi in dette giaciture. Sono vietati, a meno di specifica prescrizione, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non compresi in dette linee di massimo ingombro.
- Gli interventi di nuova edificazione identificati dai progetti di suolo dovranno rispettare le seguenti limitazioni:
  a) If = 3 mc/mq;
  b) H max = ml. 10.50
  c) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;

d) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;
(la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti, se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.).
e) distacco dalle strade pubbliche: in allineamento con i fabbricati esistenti o con le sagome di massimo ingombro indicate dai Progetti di Suolo;

- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne, in mattoni e pietra o in mattoni , intonacate.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi anche legati al turismo, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali. Nonché a stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti.

Art. 31.
Scheda Progetto 'Palazzo di Città'. SP3

L'idea del progetto 'Palazzo di Città' per la costruzione della nuova sede del Municipio trae origine da due ragioni. Da una parte, l'Amministrazione Comunale ha già espresso l'esigenza di sistemare e di valorizzare la piazza Umberto I con la demolizione dell'attuale palazzo del Municipio, inadeguato e di pessima qualità architettonica che ostruisce la via gradonata di unione tra la piazza e il Castello; occorre quindi trovare una nuova localizzazione più idonea per il Municipio. D'altra parte esiste la volontà di sistemare la 'testa' del corso, cioé di ricostruire un edificio che concluda la schiera di case sul lato sud di via Roma dando forma architettonica al vuoto irrisolto che chiude il lato meridionale della Piazza Umberto I.
Il progetto architettonico della nuova costruzione dovrà quindi prevedere:

a) La localizzazione della nuova sede municipale sul lato sud della Piazza Umberto I, all'interno della giacitura planimetrica indicata dal Progetto di Suolo e con altezza compresa nei limiti definiti dal Profilo Regolatore.
b) Una opportuna soluzione architettonica che proponga il nuovo edificio come conclusione della schiera edilizia sud della via Roma. Nel caso che il nuovo Municipio sia costruito in aderenza al primo edificio della via Roma, dovrà essere previsto un adeguato sistema di logge o di cortili interni in modo che non vengano ostruiti i vani finestra esistenti verso il lotto edificabile.
c) Una opportuna soluzione architettonica che consenta di mantenere il canocchiale prospettico verso la valle del Dentolo.
d) La localizzazione di autorimessa e parcheggio-dipendenti al piano seminterrato.
e) Una proposta di sistemazione architettonica complessiva per la Piazza Umberto I.
d) La sistemazione dell'ingresso all'adiacente edificio scolastico.

Per le altre prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 30, Grado secondo di trasformabilità.
Alla SP3 sono associati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4..

Lo strumento d'intervento per la SP2 è l'intervento edilizio diretto con allegato progetto di massima ai sensi dell'art.17 delle presenti NUE.

Art. 32.
Scheda Progetto 'Cortile Tomei'. SP4

Il Cortile Tomei é uno spazio semi-pubblico immediatamente adiacente alla Piazza Umberto I e da essa separato da un arco in mattoni di valore storico-architettonico. Ha la caratteristica molto particolare di essere un luogo urbano raccolto e potenzialmente di grande qualità. Ma le successive modificazioni edilizie dei fronti che lo definiscono hanno determinato un progressivo degrado della qualità urbana di questa corte.
L'obiettivo della VG è quello di riqualificare questo luogo incentivandone la ristrutturazione anche con ampliamenti della superficie coperta e del volume degli edifici. Tali ampliamenti potranno prevedere destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, quali quelle per esercizi commerciali e terziario diffuso in genere.
Per la trasformazione edilizia dell'ambito del Cortile Tomei occorrerà pertanto far riferimento ai Profili Regolatori degli edifici di contorno. Non esiste, in questo caso, uno specifico Progetto di Suolo, ma viene allegato un Progetto Guida che identifica le diverse possibili soluzioni plano-volumetriche per la trasformazione dello spazio del Cortile.

Il progetto architettonico della nuova sistemazione del Cortile Tomei dovrà inoltre prevedere:

a) Una soluzione architettonica tesa a restituire un carattere di forte unitarietà dello spazio della corte (anche con porticato-aperto o loggiato-chiuso perimetrale, nuove pavimentazioni, elementi di decoro e di arredo).

b) La conservazione, il restauro e la valorizzazione nell'impianto complessivo del muro e del portale in mattoni esistenti e di antica costruzione.

Per le altre prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 30, Grado secondo di trasformabilità.

Alla SP3 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:

- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.1.

Lo strumento d'intervento per la SP2 è l'intervento edilizio diretto con allegato "Piano Unitario", ai sensi dell'art.17 delle presenti NUE.

Art. 33.
Scheda Progetto 'Piazza del teatro'. SP 5

L'area cui si riferisce la SP5 interessa il cosiddetto Borgo S. Rocco e la cortina di fabbricati lungo via Martiri Cerreto e lungo parte di via Roma.

Sf = mq. 5.000
Sc = max. 45% di Sf;
- la restante parte dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale per la realizzazione di una piazza, al di sotto della quale potranno essere realizzati garages.

If = 5 mc/mq
Hmax = m.10.50, riferita alla quota stradale

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza, le attrezzature di interesse collettivo e il terziario diffuso.

Lo strumento d'intervento per la SP5 é il l'intervento edilizio diretto con "Piano Unitario",ai sensi dell'art. 17 delle presenti NUE.

Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 30 e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.

Alla SP5 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:

- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.2, P.4.3., P.4.4.

Qualora all'interno dell'area interessata dalla SP5 si provveda alla demolizione totale o parziale di un edificio, esso potrà essere ricostruito osservando le prescrizioni della presente SP5 e la planimetria del relativo Progetto Guida, che in questo caso costituisce Progetto di Suolo, Profilo Regolatore e, perciò vincolante ai fini della individuazione delle linee di massimo ingombro della nuova edificazione, sempre che vengano cedute all'Amministrazione comunale tutte le aree di risulta.

Art. 34.
Scheda Progetto 'Parco del Colle' SP6

L'area cui la SP6 si riferisce è quella del Parco del Colle con l'annessa area destinata all'edificazione della nuova chiesa di S. Rocco. Essa è definita dalla via Circonvallazione Colle e dalla cortina di edifici al margine di via Vittorio Veneto, via Roma e di parte di via Circonvallazione Colle.

Sf = mq. 55.900;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde pubblico attrezzato.
If = 3 mc/mq
H max = m. 10.50, riferita alla quota stradale

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nel successivo articolo 65, verde pubblico attrezzato, nonché, per gli edifici ipogei a ridosso di Via Roma di cui in seguito e per quelli esistenti, quelle consentite nella limitrofa sub-area B1.

Sono consentite inoltre le destinazioni previste per la sub-area F1 (art. 59) ricadente all'interno della presente scheda progetto.

La situazione attuale è quella di un'area verde non definita. Un vuoto nel tessuto urbano.

Su tale area, limitatamente agli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione, nonché gli interventi di cui all'art.18 delle presenti NUE, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche indicate nel presente articolo.

E' consentita inoltre, lungo la via Circonvallazione Colle ed in corrispondenza della nuova edificazione prevista dalla successiva SP7, ed in subordine ad essa, ove l'orografia del terreno lo consenta, la realizzazione di autorimesse seminterrate di superficie utile massima pari a mq. 36 per ogni alloggio previsto secondo la SP7, purché tutte le aree sovrastanti vengano cedute in uso all'Amministrazione comunale, affinché vi si realizzi il Parco del Colle. Tali autorimesse potranno essere conteggiate ai fini del dimensionamento dei parcheggi.

A ridosso dei fabbricati posti lungo via Roma è consentita la realizzazione di edifici seminterrati con una sola parete fuori terra, purché le aree che li sovrastano, adeguatamente rinterrate nel rispetto della morfologia originaria del Colle, e quelle di risulta vengano cedute in uso all'Amministrazione Comunale. Tali edifici ipogei potranno avere H max pari a m.7.50, ove l'altezza del terrapieno lo consenta, profondità max. di m.12 e dovranno essere posti a non meno di m. 12 dagli edifici esistenti. Il fronte visibile di tali edifici dovrà avere paramento esterno in mattoni faccia a vista analogamente a quanto stabilito per i muri di sostegno nel precedente art.30. Le destinazioni d'uso consentite per tali volumi edificabili sono autorimessa, al piano terreno, e magazzino, studi professionali e piccole botteghe, al primo piano.

Lo strumento d'intervento per la SP6 é l'intervento edilizio diretto con allegato "Piano Unitario", ai sensi dell'art.17 delle presenti NUE, fermo restando che per gli edifici esistenti e per gli edifici e garages ipogei di cui sopra occorre la sola concessione edilizia.

Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al successivo art. 65 e all'allegato Abaco dei Tipi Rurali.
Alla SP6 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.2, P.4.3.

Può essere assunto a Progetto Guida anche il progetto vincitore del Concorso nazionale per la nuova Chiesa di S. Rocco e del Parco del Colle, come pure sono ammesse integrazioni tra questo progetto e quello proposto dalla VG, non essendovi contraddizioni sostanziali tra i due.

Art. 35.
Sub-area B1. Espansione II Dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità. Completamento intensivo.

DESCRIZIONE

Con la definizione Espansione del II dopoguerra si intende indicare la parte del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente limitrofa alla sub-area A2.
L'obiettivo della VG è quello di definire un'identità urbana per questi luoghi con interventi finalizzati, come per le sub-aree precedenti, all'addensamento delle funzioni residenziali, delle attrezzature e dei servizi di pubblico interesse, del terziario diffuso.

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i tipi di intervento previsti nel precedente art. 22 - Grado III di trasformabilità, attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.1., P.4.2., P.4.3., P.4.4.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Manutenzione e tinteggiatura dei prospetti degli edifici esistenti

Negli interventi edilizi nella sub-area B1 le tinteggiature, i materiali e le tecniche per il restauro dei prospetti di ciascun edificio dovranno rispettare le seguenti indicazioni che hanno valore prescrittivo:

a) Le zoccolature delle facciate, ove previste, devono essere realizzate con pietra calcarea locale - ovvero con pietra di caratteristiche analoghe a quelle della pietra locale -, o con un intonaco a base di calce e polvere della stessa pietra.
   Sono vietate, tranne che in particolari casi specifici, le zoccolature in travertino; sono sempre vietate le zoccolature in cemento.
b) Gli intonaci vanno realizzati in calce e sabbia di fiume, o in calce e polvere di calcare locale - ovvero polvere di calcare di caratteristiche analoghe a quello locale , nonché in malta cementizia.
c) Gli elementi in pietra esistenti nelle facciate devono essere trattati con opportuni provvedimenti conservativi e opportunamente restaurati e reintegrati.
d) Le mostre, le cornici di coronamento, le cornici marcapiano, le bugne, le specchiature, le lesene e qualsiasi altro paramento di facciata che fosse originariamente intonacato devono essere conservate e reintonacate con intonaco a base di calce e polvere di pietra locale o similare locale.

e) Le mostre di porte e finestre e gli elementi bugnati in mattoni devono essere intonacati come al precedente punto d) solo se lo fossero state in precedenza.

f) Le superfici di facciata in mattoni a vista devono, tranne che in alcuni casi particolari, essere conservate.

g) I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.

h) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera di ferro zincata e verniciata in color grigio piombo, con forme tradizionali locali. Sono vietate le sagome scatolari.

i) I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato o in pvc di colore verde, o grigio chiaro o marrone, o bianco; con scuri e/o persiane e/o avvolgibili dipinti in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.

l) Gli elementi originari in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., devono essere conservati, restaurati e valorizzati. Per la loro tinteggiatura si può far riferimento al precedente punto i). In caso di sostituzione delle ringhiere dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e ad elementi verticali.

m) I manti di copertura in coppi devono essere reintegrati in coppi. La percentuale di coppi nuovi usati per il reintegro non potrà superare il 50% onde non alterare la colorazione complessiva del tetto. Si raccomanda l'uso di sistemi adeguati di coibentazione e isolamento sottocoppo.

n) Devono essere conservate, reintegrate ed opportunamente restaurate le pavimentazioni originali (ammattonati, lastricati, acciottolati o pavimentazioni miste) delle corti e degli androni.

o) I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra locale.

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Ristrutturazione di reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.
  Tale sistema di ristrutturazione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Ripavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.
- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

a) superfici ad uso esclusivamente pedonale:
pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;

b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato:
pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra, o pavimentazioni in cubetti di porfido;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con

criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Ampliamenti e sopraelevazioni

- Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni dimensionali indicate dai Progetti di suolo e dai Profili Regolatori.
- Qualora tali interventi non siano contemplati dai Progetti di Suolo e/o dai Profili Regolatori sono ammesse:

  a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (Hmax) di ml. 10.50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;

  b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latistanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml. 14. Tale norma si intende indicativa e non prescrittiva.
- Tali interventi dovranno inoltre rispettare, nell'uso dei materiali e nel disegno dei paramenti di facciata, le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici cui si riferiscono
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:

superfici di facciata:	mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
ringhiere e cancelli:	ferro o legno
coperture:	tegole in laterizio (coppi-controcoppi) o rame

- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per le prescrizioni costruttive che riguardano altri elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo.
- Le nuove bucature consentite dovranno essere realizzate in asse verticalmente con quelle esistenti. E' possibile la realizzazione dello architrave ad arco. Gli infissi dovranno essere a doppio battente con chiusura esterna a sportelloni e/o persiana alla romana e/o avvolgibili.
- Le nuove coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %. L'utilizzazione ai fini abitativi dei vani sottotetto non deve comportare modifiche alla linea di gronda, né alla pendenza di ciascuna falda.
- Le nuove coperture piane dovranno essere pavimentate in cotto o materiali naturali (pietra, legno, ecc.).

Nuove edificazioni

- Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetto di Suolo e nei Profili Regolatori; e dovranno essere seguite le indicazioni dei Progetti Guida, quando allegati.

- In particolare é opportuno specificare che all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici, definite dai Progetti di Suolo per la sub-area B1, sono possibili interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e compresi in dette giaciture. Sono vietati, a meno di specifica prescrizione, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non compresi in dette linee di massimo ingombro.
- Gli interventi di nuova edificazione identificati dai progetti di suolo dovranno rispettare le seguenti limitazioni:
  a) If = 3 mc/mq;
  b) H max = ml. 10.50
  c) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;
  d) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;
  (la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti, se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.);
  e) distacco dalle strade pubbliche = in allineamento con i fabbricati esistenti e/o con le sagome di massimo ingombro indicate sulla tavola grafica dei Progetti di Suolo
- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne in mattoni e pietra o in mattoni e intonaco.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro, ovvero essere sorrette da struttura in c.a. a spessore massimo di solaio.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.

ABACHI

La nuova edificazione deve fare riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche indicati negli abachi in appendice alle presenti NUE

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi - anche legati al turismo -, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il

tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali. Nonchè stazioni di servizio e di rifornimento per carburanti.

Art. 35 bis.
Sub-area B2. Espansione II Dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità. Completamento semintensivo.

DESCRIZIONE

Con la definizione Espansione del II dopoguerra si intende indicare tutta la restante parte del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
L'obiettivo della VG è quello di definire un'identità urbana per questi luoghi con interventi finalizzati, come per le sub-aree precedenti, all'addensamento delle funzioni residenziali, delle attrezzature e dei servizi di pubblico interesse, del terziario diffuso.

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i tipi di intervento previsti nel precedente art. 22 - Grado di trasformabilità, attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.1., P.4.2., P.4.3., P.4.4.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Manutenzione e tinteggiatura dei prospetti degli edifici esistenti

Negli interventi edilizi nella sub-area B2 le tinteggiature, i materiali e le tecniche per il restauro dei prospetti di ciascun edificio dovranno rispettare le seguenti indicazioni che hanno valore prescrittivo:

a) Le zoccolature delle facciate, ove previste, devono essere realizzate con pietra calcarea locale - ovvero con pietra di caratteristiche analoghe a quelle della pietra locale -, o con un intonaco a base di calce e polvere della stessa pietra.
   Sono vietate, tranne che in particolari casi specifici, le zoccolature in travertino; sono sempre vietate le zoccolature in cemento.
b) Gli intonaci vanno realizzati in calce e sabbia di fiume, o in calce e polvere di calcare locale - ovvero polvere di calcare di caratteristiche analoghe a quello locale, nonché in malta cementizia.
c) Gli elementi in pietra esistenti nelle facciate devono essere trattati con opportuni provvedimenti conservativi e opportunamente restaurati e reintegrati.
d) Le mostre, le cornici di coronamento, le cornici marcapiano, le bugne, le specchiature, le lesene e qualsiasi altro paramento di facciata che fosse originariamente intonacato devono essere conservate e reintonacate con intonaco a base di calce e polvere di pietra locale o similare locale.
e) Le mostre di porte e finestre e gli elementi bugnati in mattoni devono essere intonacati come al precedente punto d) solo se lo fossero state in precedenza.
f) Le superfici di facciata in mattoni a vista devono, tranne che in alcuni casi particolari, essere conservate.

g) I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.

h) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera di ferro zincata e verniciata in color grigio piombo, con forme tradizionali locali. Sono vietate le sagome scatolari.

i) I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato o in pvc di colore verde, o grigio chiaro o marrone, o bianco; con scuri e/o persiane e/o avvolgibili dipinti in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.

l) Gli elementi originari in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., devono essere conservati, restaurati e valorizzati. Per la loro tinteggiatura si può far riferimento al precedente punto i). In caso di sostituzione delle ringhiere dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e ad elementi verticali.

m) I manti di copertura in coppi devono essere reintegrati in coppi. La percentuale di coppi nuovi usati per il reintegro non potrà superare il 50% onde non alterare la colorazione complessiva del tetto. Si raccomanda l'uso di sistemi adeguati di coibentazione e isolamento sottocoppo.

n) Devono essere conservate, reintegrate ed opportunamente restaurate le pavimentazioni originali (ammattonati, lastricati, acciottolati o pavimentazioni miste) delle corti e degli androni.

o) I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra locale.

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.

-- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Ristrutturazione di reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.
  Tale sistema di ristrutturazione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Ripavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.
- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

a) superfici ad uso esclusivamente pedonale:
   pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;

b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato:
   pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra, o pavimentazioni in cubetti di porfido;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Ampliamenti e sopraelevazioni

- Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni dimensionali indicate dai Progetti di suolo e dai Profili Regolatori.
- Qualora tali interventi non siano contemplati dai Progetti di Suolo e/o dai Profili Regolatori sono ammesse:
  a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (Hmax) di ml. 10.50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;
  b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latistanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml. 12.
- Tali interventi dovranno inoltre rispettare, nell'uso dei materiali e nel disegno dei paramenti di facciata, le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici cui si riferiscono
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:

superfici di facciata:	mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
ringhiere e cancelli:	ferro o legno
coperture:	tegole in laterizio (coppi-controcoppi) o rame

- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per le prescrizioni costruttive che riguardano altri elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo.
- Le nuove bucature consentite dovranno essere realizzate in asse verticalmente con quelle esistenti. E' possibile la realizzazione dello architrave ad arco. Gli infissi dovranno essere a doppio battente con chiusura esterna a sportelloni e/o persiana alla romana e/o avvolgibili.
- Le nuove coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %. L'utilizzazione ai fini abitativi dei vani sottotetto non deve comportare modifiche alla linea di gronda, né alla pendenza di ciascuna falda.
- Le nuove coperture piane dovranno essere pavimentate in cotto o materiali naturali (pietra, legno, ecc.).

Nuove edificazioni

- Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetto di Suolo e nei Profili Regolatori; e dovranno essere seguite le indicazioni dei Progetti Guida, quando allegati.
- In particolare é opportuno specificare che all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici, definite dai Progetti di Suolo per la sub-area B2, sono possibili interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti

e compresi in dette giaciture. Sono vietati, a meno di specifica prescrizione, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non compresi in dette linee di massimo ingombro o limitrofi ad esse.

- Gli interventi di nuova edificazione identificati dai progetti di suolo dovranno rispettare le seguenti limitazioni:
  a) If = 2 mc/mq;
  b) H max = ml. 10.50
  c) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;
  d) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;
  (la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti, se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.);
  e) distacco dalle strade pubbliche = in allineamento con i fabbricati esistenti e/o con le sagome di massimo ingombro indicate sulla tavola grafica dei Progetti di Suolo
- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne in mattoni e pietra o in mattoni e intonaco.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole sagomate in ferro, ovvero essere sorrette da struttura in c.a. a spessore massimo di solaio.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.

ABACHI

La nuova edificazione deve fare riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche indicati negli abachi in appendice alle presenti NUE

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi - anche legati al turismo -, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali. Nonché stazioni di servizio e di rifornimento per carburanti.

Art. 35 ter

Sub-area B3. Espansione II Dopoguerra (Località Piane S. Pantaleone, Montupoli, S. Antonio). Grado terzo di trasformabilità. Completamento semintensivo.

DESCRIZIONE

Con la definizione Espansione del II dopoguerra si intende indicare anche la parte del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle località Piane S. Pantaleone, Montupoli e S. Antonio.

L'obiettivo della VG è quello di definire un'identità urbana per questi luoghi con interventi finalizzati, come per le sub-aree precedenti, all'addensamento delle funzioni residenziali, delle attrezzature e dei servizi di pubblico interesse, del terziario diffuso.

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i tipi di intervento previsti nel precedente art. 22 - Grado di trasformabilità, attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.1., P.4.2., P.4.3., P.4.4.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Manutenzione e tinteggiatura dei prospetti degli edifici esistenti

Negli interventi edilizi nella sub-area B3 le tinteggiature, i materiali e le tecniche per il restauro dei prospetti di ciascun edificio dovranno rispettare le seguenti indicazioni che hanno valore prescrittivo:

a) Le zoccolature delle facciate, ove previste, devono essere realizzate con pietra calcarea locale - ovvero con pietra di caratteristiche analoghe a quelle della pietra locale -, o con un intonaco a base di calce e polvere della stessa pietra.
   Sono vietate, tranne che in particolari casi specifici, le zoccolature in travertino; sono sempre vietate le zoccolature in cemento.
b) Gli intonaci vanno realizzati in calce e sabbia di fiume, o in calce e polvere di calcare locale - ovvero polvere di calcare di caratteristiche analoghe a quello locale, nonché in malta cementizia.
c) Gli elementi in pietra esistenti nelle facciate devono essere trattati con opportuni provvedimenti conservativi e opportunamente restaurati e reintegrati.
d) Le mostre, le cornici di coronamento, le cornici marcapiano, le bugne, le specchiature, le lesene e qualsiasi altro paramento di facciata che fosse originariamente intonacato devono essere conservate e reintonacate con intonaco a base di calce e polvere di pietra locale o similare locale.
e) Le mostre di porte e finestre e gli elementi bugnati in mattoni devono essere intonacati come al precedente punto d) solo se lo fossero state in precedenza.
f) Le superfici di facciata in mattoni a vista devono, tranne che in alcuni casi particolari, essere conservate.

g) I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.

h) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera di ferro zincata e verniciata in color grigio piombo, con forme tradizionali locali. Sono vietate le sagome scatolari.

i) I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato o in pvc di colore verde, o grigio chiaro o marrone, o bianco; con scuri e/o persiane e/o avvolgibili dipinti in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.

l) Gli elementi originari in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., devono essere conservati, restaurati e valorizzati. Per la loro tinteggiatura si può far riferimento al precedente punto i). In caso di sostituzione delle ringhiere dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e ad elementi verticali.

m) I manti di copertura in coppi devono essere reintegrati in coppi. La percentuale di coppi nuovi usati per il reintegro non potrà superare il 50% onde non alterare la colorazione complessiva del tetto. Si raccomanda l'uso di sistemi adeguati di coibentazione e isolamento sottocoppo.

n) Devono essere conservate, reintegrate ed opportunamente restaurate le pavimentazioni originali (ammattonati, lastricati, acciottolati o pavimentazioni miste) delle corti e degli androni.

o) I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra locale.

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.
- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Ristrutturazione di reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.
  Tale sistema di ristrutturazione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Ripavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.
- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

a) superfici ad uso esclusivamente pedonale:
   pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;

b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato:
   pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra, o pavimentazioni in cubetti di porfido;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Ampliamenti e sopraelevazioni

- Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni dimensionali indicate dai Progetti di suolo e dai Profili Regolatori.
- Qualora tali interventi non siano contemplati dai Progetti di Suolo e/o dai Profili Regolatori sono ammesse:
  a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (Hmax) di ml. 7.50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;
  b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latistanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml. 12. Tale norma si intende indicativa e non prescrittiva.
- Tali interventi dovranno inoltre rispettare, nell'uso dei materiali e nel disegno dei paramenti di facciata, le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici cui si riferiscono
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:

superfici di facciata:	mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
ringhiere e cancelli:	ferro o legno
coperture:	tegole in laterizio (coppi-controcoppi) o rame

- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per le prescrizioni costruttive che riguardano altri elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo.
- Le nuove bucature consentite dovranno essere realizzate in asse verticalmente con quelle esistenti. E' possibile la realizzazione dello architrave ad arco. Gli infissi dovranno essere a doppio battente con chiusura esterna a sportelloni e/o persiana alla romana e/o avvolgibili.
- Le nuove coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %. L'utilizzazione ai fini abitativi dei vani sottotetto non deve comportare modifiche alla linea di gronda, né alla pendenza di ciascuna falda.
- Le nuove coperture piane dovranno essere pavimentate in cotto o materiali naturali (pietra, legno, ecc.).

Nuove edificazioni

- Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetto di Suolo e nei Profili Regolatori; e dovranno essere seguite le indicazioni dei Progetti Guida, quando allegati.
- In particolare é opportuno specificare che all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici, definite dai Progetti di Suolo per la sub-area B3, sono possibili interventi

di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e compresi in dette giaciture. Sono vietati, a meno di specifica prescrizione, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non compresi in dette linee di massimo ingombro o limitrofi ad esse.

- Gli interventi di nuova edificazione identificati dai progetti di suolo dovranno rispettare le seguenti limitazioni:
  a) If = 0,90 mc/mq;
  b) H max = ml. 7.50
  c) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;
  d) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;
  (la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti, se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.);
  e) distacco dalle strade pubbliche = in allineamento con i fabbricati esistenti e/o con le sagome di massimo ingombro indicate sulla tavola grafica dei Progetti di Suolo
- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne in mattoni e pietra o in mattoni e intonaco.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro, ovvero essere sorrette da struttura in c.a. a spessore massimo di solaio.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.

ABACHI

La nuova edificazione deve fare riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche indicati negli abachi in appendice alle presenti NUE

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi - anche legati al turismo -, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali. Nonché stazioni di servizio e di rifornimento per carburanti.

Art. 35 quater
Sub-area B4 Edificazione recente. Nuclei di densificazione agricola. Grado quarto di trasformabilità. Completamento semiestensivo.

DESCRIZIONE

Con la definizione Edificazione recente e nuclei di densificazione agricola si intende indicare le parte del patrimonio edilizio ed urbanistico diffusa sull'intero territorio comunale e distribuito in formazioni lineari a "grani di rosario" lungo le strade principali che strutturano il territorio comunale.
L'obiettivo della VG è quello di definire un'identità *urbana* per questi luoghi con interventi finalizzati, come per le sub-aree precedenti, al completamento delle funzioni residenziali, delle attrezzature e dei servizi di pubblico interesse, del terziario diffuso, nonché al conferimento di una continuità visiva, mediante la concessione di una edificabilità strettamente connessa e contestuale al miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti interessati.

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i tipi di intervento previsti nel precedente art. 22 - Grado di trasformabilità, attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.1.3., P.1.4., P.1.5., P.1.6.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Manutenzione e tinteggiatura dei prospetti degli edifici esistenti

Negli interventi edilizi nella sub-area B4 le tinteggiature, i materiali e le tecniche per il restauro dei prospetti di ciascun edificio dovranno rispettare le seguenti indicazioni che hanno valore prescrittivo:

a) Le zoccolature delle facciate, ove previste, devono essere realizzate con pietra calcarea locale - ovvero con pietra di caratteristiche analoghe a quelle della pietra locale -, o con un intonaco a base di calce e polvere della stessa pietra.
   Sono vietate, tranne che in particolari casi specifici, le zoccolature in travertino; sono sempre vietate le zoccolature in cemento.
b) Gli intonaci vanno realizzati in calce e sabbia di fiume, o in calce e polvere di calcare locale - ovvero polvere di calcare di caratteristiche analoghe a quello locale, nonché in malta cementizia.
c) Gli elementi in pietra esistenti nelle facciate devono essere trattati con opportuni provvedimenti conservativi e opportunamente restaurati e reintegrati.
d) Le mostre, le cornici di coronamento, le cornici marcapiano, le bugne, le specchiature, le lesene e qualsiasi altro paramento di facciata che fosse originariamente intonacato devono essere conservate e reintonacate con intonaco a base di calce e polvere di pietra locale o similare locale.
e) Le mostre di porte e finestre e gli elementi bugnati in mattoni devono essere intonacati come al precedente punto d) solo se lo fossero state in precedenza.

f) Le superfici di facciata in mattoni a vista devono, tranne che in alcuni casi particolari, essere conservate.

g) I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.

h) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera di ferro zincata e verniciata in color grigio piombo, con forme tradizionali locali. Sono vietate le sagome scatolari.

i) I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato o in pvc di colore verde, o grigio chiaro o marrone, o bianco; con scuri e/o persiane e/o avvolgibili dipinti in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.

l) Gli elementi originari in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., devono essere conservati, restaurati e valorizzati. Per la loro tinteggiatura si può far riferimento al precedente punto i). In caso di sostituzione delle ringhiere dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e ad elementi verticali.

m) I manti di copertura in coppi devono essere reintegrati in coppi. La percentuale di coppi nuovi usati per il reintegro non potrà superare il 50% onde non alterare la colorazione complessiva del tetto. Si raccomanda l'uso di sistemi adeguati di coibentazione e isolamento sottocoppo.

n) Devono essere conservate, reintegrate ed opportunamente restaurate le pavimentazioni originali (ammattonati, lastricati, acciottolati o pavimentazioni miste) delle corti e degli androni.

o) I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra locale.

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.
- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina

in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Ristrutturazione di reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.
  Tale sistema di ristrutturazione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Ripavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.
- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

a) superfici ad uso esclusivamente pedonale:
   pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;

b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato:
   pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra, o pavimentazioni in cubetti di porfido;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Ampliamenti e sopraelevazioni

- Sono ammesse:
  a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (Hmax) di ml. 7.50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;
  b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latistanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml. 12. Tale norma si intende indicativa e non prescrittiva.
- Tali interventi dovranno inoltre rispettare, nell'uso dei materiali e nel disegno dei paramenti di facciata, le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici cui si riferiscono
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:

superfici di facciata:	mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
ringhiere e cancelli:	ferro o legno
coperture:	tegole in laterizio (coppi-controcoppi) o rame

- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per le prescrizioni costruttive che riguardano altri elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo.
- Le nuove bucature consentite dovranno essere realizzate in asse verticalmente con quelle esistenti. E' possibile la realizzazione dello architrave ad arco. Gli infissi dovranno essere a doppio battente con chiusura esterna a sportelloni e/o persiana alla romana e/o avvolgibili.
- Le nuove coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %. L'utilizzazione ai fini abitativi dei vani sottotetto non deve comportare modifiche alla linea di gronda, nè alla pendenza di ciascuna falda.
- Le nuove coperture piane dovranno essere pavimentate in cotto o materiali naturali (pietra, legno, ecc.).

Nuove edificazioni

- Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno rispettare le seguenti limitazioni:
  a) If1 = 0,03 mc/mq ;
  b) If2 = 0,50 mc/mq, in aggiunta al volume consentito dal precedente indice e solo in presenza di apposita convenzione con la quale il concessionario si impegna a corrispondere l'aumento di indice di edificabilità con la realizzazione di interventi tesi al miglioramento qualitativo ambientale degli spazi esterni dell'edificio. Il miglioramento qualitativo ambientale si ottiene sistemando a verde (messa a dimora, attecchimento e cura di piante ornamentali di alto fusto tipiche della zona o della macchia mediterranea; messa a dimora, attecchimento e

cura di tappeti erbosi, di cespugli ed arbusti da fiore; ecc..) la fascia di rispetto stradale così come definita dal Nuovo Codice della Strada. La convenzione stabilirà le condizioni dell'intervento, gli impegni ed obblighi che dovranno essere assunti dal Concessionario per l'esecuzione a regola d'arte delle suddette sistemazioni, le essenze da collocare a dimora e la quantità minima - non inferiore al 60% della fascia di rispetto stradale - sulla quale dovranno essere obbligatoriamente messe a dimora le citate piante ornamentali, nonché la quantità minima – non inferiore ad 1/3 della fascia di rispetto stradale e comunque mai inferiore ad una profondità di ml. 10,00 – da cedere all'uso pubblico.

c) H max = ml. 7.50

d) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;

e) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;

(la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti, se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.);

f.1) distacco dalle strade pubbliche per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione = in allineamento con il fabbricato esistente;

f.2) distacco dalle strade pubbliche per gli interventi di demolizione e ricostruzione = in allineamento con il fabbricato esistente o con arretramento rispetto alla strada di riferimento;

f.3) distacco dalle strade pubbliche per gli interventi di nuova edificazione = come da Nuovo Codice della Strada considerando la sub area B4 come esterna alla perimetrazione urbana;

- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne in mattoni e pietra o in mattoni e intonaco.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro, ovvero essere sorrette da struttura in c.a. a spessore massimo di solaio.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.

ABACHI

La nuova edificazione deve fare riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche indicati negli abachi in appendice alle presenti NUE

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi - anche legati al turismo -, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali. Nonché stazioni di servizio e di rifornimento per carburanti.

CAPO III. INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO

Art. 36.
Aree per insediamenti di nuovo impianto

DESCRIZIONE

Con la definizione 'Aree per insediamenti di nuovo impianto (sub aree C) si intende indicare tutte quelle parti del territorio che vengono destinate dalla VG alla costruzione dei nuovi interventi edilizi ed urbanistici necessari per la ridefinizione dell'assetto distributivo della città e che contribuiscono a rendere un'immagine complessiva unitaria del centro urbano. La collocazione strategica di queste nuove aree per l'edificazione é tale da individuare un preciso e riconoscibile margine del centro edificato, attualmente disgregato e frammentario come se fosse stato programmato solo in base alla logica dell'espansione 'a macchia d'olio'.

L'obiettivo particolare della VG per queste aree è pertanto quello di restituire un'identità urbana al centro edificato a partire da questo nuovo margine mediante interventi mirati e fortemente unitari, tali comunque da produrre un'offerta edilizia residenziale, o di tipo ricettivo, differenziata e di qualità, coerentemente con l'obiettivo generale della VG che è quello di restituire al centro urbano la sua caratteristica di luogo della residenza, distinto (anche come immagine visiva) dal restante territorio destinato prevalentemente alla produzione agricola ed industriale.

In tali sub-aree la VG si attua con intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale, e/o residenziale-misto nelle sub-aree che hanno profondità costante rispetto alla strada sulla quale insistono, sia essa esistente o di progetto, ovvero, con destinazione residenziale-misto e per strutture turistico-ricettive (anche di tipo alberghiero) in quelle sub-aree che hanno profondità variabile rispetto alle suddette strade.

In tali aree la VG si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. Per la redazione dello stesso ci si atterrà alle prescrizioni seguenti.

ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

P.1.1., P.1.2., P.1.3., P.2.1., P.3.1., P.3.4., P.4.1., P.4.2., P.4.3., P.4.4., P.4.5.

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Recinzioni e muri di sostegno

- Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
- Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.
- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista, sul modello di quelli già realizzati dall'Amministrazione comunale nel centro urbano.

Reti dei servizi pubblici urbani

- Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanali opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.
  Tale sistema di costruzione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Pavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere

- E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la

sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.

- Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

a) superfici ad uso esclusivamente pedonale:
pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale;

b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato:
pavimentazioni lastricate in pietra locale, o acciottolati in ciottoli di fiume con ricorsi in mattoni o in pietra, o pavimentazioni in cubetti di porfido;

Segnaletica e toponomastica stradale

- E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale.
- I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende

- I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Nuove edificazioni

- Per gli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetto di Suolo; e dovranno essere seguite di norma le indicazioni dei Progetti Guida, quando allegati.
- In particolare é opportuno specificare che all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici, definite dai Progetti di Suolo per le sub-aree C, sono possibili interventi di nuova edificazione purché compresi in dette giaciture.
- Gli interventi di nuova edificazione identificati dai progetti di suolo dovranno rispettare le seguenti limitazioni e quelle indicate dai successivi articoli:
  a) It = 1. 23 mc/mq;
  b) If = 1.5 mc/mq;
  c) H max = ml. 10.50
  d) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;
  e) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;
  (la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.).
  Il distacco dalle strade è definito dai Progetti di Suolo. Esso non dovrà, in ogni caso, essere inferiore a ml. 5.00.

- Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne in mattoni e pietra, o in mattoni e intonaco.
- In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:

superfici di facciata:	mattoni faccia a vista, intonaco o pietra
ringhiere e cancelli:	ferro o legno
coperture:	tegole in laterizio (coppi-controcoppi) o rame

- Per la realizzazione di intonaci e tinte, come per le prescrizioni costruttive che riguardano altri elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute nei paragrafi relativi ai tre gradi di trasformabilità.
- Le bucature consentite dovranno essere realizzate in asse verticalmente tra loro. Gli infissi dovranno essere con chiusura esterna a sportelloni e/o persiana alla romana e/o avvolgibili.
- Le coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 50 %.
- Le coperture piane dovranno essere a terrazzo praticabile pavimentato con lastrico solare.
- Il sistema costruttivo dovrà quindi far riferimento alle tecniche tradizionali dell'uso del mattone di facciata. Sono perciò vietate le fasce marcapiano in cemento, le strutture portanti non aggettanti a vista e gli sporti di gronda senza cornicione di coronamento.
- Le parti dell'edificio in aggetto devono essere sorrette da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come indicato nei precedenti articoli, o da mensole in ferro, ovvero essere sorrette da struttura in c.a. a spessore massimo di solaio.
- Per le prescrizioni costruttive che riguardano elementi dell'edificio non considerati in questo paragrafo, ma considerati nei paragrafi precedenti di questo stesso articolo, si deve far riferimento alle prescrizioni contenute in detti paragrafi precedenti.
- I balconi devono essere sorretti da mensole di disegno tradizionale in pietra locale o intonacate come al precedente punto d), o da mensole in ferro.
- Le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera di ferro zincato verniciato in color grigio piombo, con forme tradizionali locali, sono vietate le sagome scatolari.
- I serramenti devono essere in legno o in ferro o in alluminio preverniciato o in pvc di colore verde, o grigio chiaro o marrone, o bianco; con scuri e/o persiane e/o avvolgibili dipinti in colore identico al serramento. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, brunito o in colori diversi da quelli sopra descritti.

- Per gli elementi in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., dovranno essere usati semplici profilati in ferro a sezione quadra e a elementi verticali.
- I colori delle tinte da applicare sono quelli compresi nella gamma cromatica che va dal grigio, al beige, al giallo chiaro, al rosa, propri delle diverse varietà di pietra locale.

STANDARDS

Gli standards da prevedere nella formazione dei piani urbanistici preventivi per l'attuazione del Piano all'interno delle presenti sub aree dovranno rispettare la dotazione minima di mq. 18/ab. previsto. Per tali sub aree sono quelli indicati nelle rispettive Schede Progetto.

ABACHI

La nuova edificazione deve fare riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche indicati nel precedente Art. 35.

DESTINAZIONI D'USO

Uno dei principali obiettivi della VG consiste proprio nel riaccentramento delle funzioni compatibili in area centrale. Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle riferibili agli usi residenziali e abitativi - anche legati al turismo -, ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico, agli spazi per la cultura e il tempo libero, al terziario diffuso ed alle piccole attività artigianali. Nonché stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti

Art. 36. bis.

Aree per l'edilizia economica e popolare (Aree Peep)

La VG individua le aree PEEP tra quelle destinate ad insediamenti di nuovo impianto.

Gli interventi per l'edilizia economica e popolare o per l'edilizia residenziale pubblica, quando non sia stato ancora adottato e/o approvato lo strumento urbanistico preventivo, possono essere localizzati anche con delibera del Consiglio Comunale, all'interno delle aree per insediamenti di nuovo impianto e/o di completamento, ai sensi dell'articolo 51 della L. 865/71, mediante l'approvazione di un "Piano Unitario", che preveda l'attuazione operativa degli interventi, e di una convenzione per la disciplina degli stessi e degli oneri ad essi connessi, e realizzati previo rilascio di concessione edilizia.

Tali interventi devono rispettare le stesse prescrizioni di cui all'articolo 36 delle presenti NUE.

Art. 37.

Scheda Progetto 'Mura del Colle'. SP7

L'area cui la SP7 si riferisce ha una larghezza costante di m.30, ed è posta lungo la via Circonvallazione Colle.

Sf = mq. 14.200;

Sc = max. 30% di Sf;

- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1,5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.
La destinazione d'uso è residenziale per residenze di elevata qualità architettonico-costruttiva.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, un'area non costruita, un limite assente della città, che racchiude la parte urbana del parco del Colle, in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite alla città verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte urbana.
Lo strumento d'intervento per la SP7 é il Piano Particolareggiato.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP7 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1., P.3.1., P.4.2, P.4.3., P.4.5.

Art. 38.
Scheda Progetto 'S. Giacomo'. SP8.
L'area cui la SP8 si riferisce è posta lungo la strada "Traversa Montupoli" e una strada di P.R.G., all'altezza del Campo Sportivo, sul versante meridionale.
Sf = mq. 10.500;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1.5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.
La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, un'area non costruita, un limite assente della città, in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano sul versante meridionale.
Lo strumento d'intervento per la SP8 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP8 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 39.

Scheda Progetto 'Mura di valle 1 e 2'. SP9

L'area cui la SP9 si riferisce ha una larghezza costante di m.25, ed è posta lungo la strada comunale Tondini, sul versante meridionale.

Sf = mq. 13.200;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1.5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.

La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, un'area non costruita, un limite assente della città, in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP9 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art.36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP9 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 40.
Scheda Progetto 'Passo di Tollo'. SP10

Soppressa e sostituita dalla sub area B2.

Art. 41.
Scheda Progetto 'Colmarino 1 e 2'. SP11

L'area cui la SP11 si riferisce costeggia una strada di progetto posta a margine dell'edificato in località Colmarino ed a ridosso di via Papa Giovanni XXIII. Essa ha una profondità costante rispetto alla suddetta strada di progetto di ml.25 ed è divisa in due dalla strada comunale Scimonetti.

Sf = mq. 12.670;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1.5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.

La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso.

La situazione attuale è quella di un'area non definita, un'area non costruita, un limite assente della città, in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP11 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP11 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 42.
Scheda Progetto 'Colmarino 3'. SP12.
L'area cui la SP12 si riferisce costeggia il versante settentrionale di via Papa Giovanni XXIII.

Sf	=	mq. 8.500;
Sc	=	max. 30% di Sf;
-		la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;
If	=	1,5 mc/mq
Hmax=		m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.

La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, un'area non costruita posta tra la zona sportiva e l'edificato esistente, in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP12 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP12 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 43.
Scheda Progetto 'Costa della Forma 1'. SP13.
L'area cui la SP13 si riferisce è posta a ridosso dell'edificato esistente sul versante settentrionale dello stesso, ha forma irregolare ed é delimitata a nord da una strada di progetto che collega la strada comunale Costa della Forma con la strada comunale Ortona.

Sf = mq. 23.400;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1.5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.

La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso, e ricettività turistica anche di tipo alberghiero.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, non costruita, un limite assente dell'edificato urbano ma in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo. Dall'area si gode uno splendido panorama sulla vallata verso il mare.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP13 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP13 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 44.
Scheda Progetto 'Costa della Forma 2'. SP14.
L'area cui la SP14 si riferisce è posta a ridosso della strada di progetto che delimita a nord la precedente area di SP13, tale area ha forma irregolare.

Sf = mq. 15.800;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1.5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.

La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, non costruita, un limite assente dell'edificato urbano ma in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo.

Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP14 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP14 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 45.
Scheda Progetto 'Sucone'. SP15

L'area cui la SP15 si riferisce ha forma irregolare ed é posta sul lato occidentale della strada comunale Costa della Forma in continuità dell'abitato di Sucone.

Sf = mq. 13.800;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;

If = 1,5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.

La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso, e ricettività turistica anche di tipo alberghiero.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, non costruita, un limite assente dell'edificato urbano ma in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo. Dall'area si gode uno splendido panorama sulla vallata verso il mare.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP15 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP15 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.

Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

Art. 46.
Scheda Progetto 'Ruella delle streghe'. SP16.
L'area cui la SP16 si riferisce ha forma irregolare ed é compresa tra via Costa della Forma, Ruella delle streghe e la precedente area di Sucone è sovrastata dal Castello e dalla Chiesa.
Sf = mq. 9.000;
Sc = max. 30% di Sf;
- la restante parte dovrà essere riservata a verde privato, a verde pubblico anche di tipo paesistico e a parcheggio;
If = 1,5 mc/mq;
Hmax = m. 10.50, riferita alla quota marciapiede.
La destinazione d'uso è residenziale con terziario diffuso, e ricettività turistica anche di tipo alberghiero.
La situazione attuale è quella di un'area non definita, non costruita, un limite assente dell'edificato urbano ma in posizione strategica per la definizione del nuovo assetto distributivo. Dall'area si gode uno splendido panorama sulla vallata verso il mare.
Le caratteristiche e i requisiti del progetto devono essere tesi a ricostituire un limite all'edificato urbano verso la valle e a dare una definizione tipologica precisa a questa parte di città.
Lo strumento d'intervento per la SP16 é l'intervento urbanistico preventivo.
Per le prescrizioni costruttive si deve far riferimento al precedente art. 36, aree per insediamenti di nuovo impianto, e all'allegato Abaco dei Tipi Residenziali.
Alla SP16 sono associati e allegati i seguenti elaborati grafici della VG:
- P1.2., P.2.1.
Restano inderogabili le distanze dalle strade di progetto e l'allineamento rispetto ad esse degli edifici principali; si potranno proporre invece diverse dimensioni dei corpi di fabbrica secondari, purché venga rispettata la tipologia insediativa prevista nel progetto di suolo.

CAPO IV. INSEDIAMENTI ESISTENTI O DI NUOVO IMPIANTO A CARATTERE PRODUTTIVO

Art. 47.
Aree per insediamenti esistenti o di nuovo impianto a carattere produttivo
Per i tipi di intervento, le destinazioni d'uso e gli strumenti d'intervento si vedano le singole sub-aree.
In tutte le sub-aree D per insediamenti industriali e artigianali devono essere previste, ove non esistenti, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. N.32/1998, e con le seguenti limitazioni:
Sc (degli edifici di servizio): max 5 % della Sf;
Tettoie e simili: max 5% della Sf;

In tutte le sub-aree D dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni costruttive:

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:

a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:
- mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
- pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.

b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.

c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. E' possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.

d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.

e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono

g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.

h) E' fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo tutto il perimetro di recinzione dei lotti un filare di alberi sempreverdi, come fascia di salvaguardia ambientale

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, nel suolo e nelle acque.
Dovranno, inoltre, essere garantite condizioni di salubrità negli ambienti di lavoro.

Art. 48.
Sub-area D1. Per piccole industrie vinicole, di completamento
La sub-area D1 riguarda un'area destinata al completamento di uno stabilimento industriale vinicolo di medie dimensioni (Cantina Sociale) per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti.
La VG si attua in tale sub-area per intervento edilizio diretto.

Sono consentiti il completamento e l'ampliamento degli impianti esistenti, la costruzione di magazzini, depositi, silos, abitazioni per il personale di custodia, etc.; secondo le prescrizioni costruttive di area e i seguenti indici urbanistici:
PRESCRIZIONI URBANISTICHE:
A) H max degli edifici = m. 10.50
B) Distanza minima dai confini = m. 5.00, o costruzioni in contiguità con altri edifici.
C) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
D) Rc = 0.50 mq/mq.
E) Aree di parcheggio = vedi successivo art.58.
F) Altezza impianti tecnologici e manufatti per lo stretto contenimento degli stessi = nessun limite.

Per gli interventi consentiti occorre far riferimento all'allegato Abaco dei Tipi Industriali.

Art. 49.
Sub-area D2. Per artigianato e piccole industrie, di completamento
La sub-area D2 riguarda un'area territoriale destinata al consolidamento e al completamento dall'esistente zona industriale, destinata dalla VG agli insediamenti per attività artigianali e piccolo-industriali di interesse direttamente legato all'ambito territoriale comunale.
La VG si attua in tale sub-area per intervento urbanistico preventivo. Per la parte esistente, alla data di adozione della VG, di tale sub-area D2 si assume il PIP vigente quale strumento urbanistico attuativo; che sarà adeguato alle presenti prescrizioni per quanto riguarda la sostituzione dell'indice Uf (utilizzazione fondiaria) con l'indice Rc delle presenti NUE.
I tipi d'intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, variazioni della destinazione d'uso, nuova edificazione.
Gli ampliamenti dovranno rimanere compresi nel perimetro interno al lotto.
Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Edifici destinati ad impianti per attività industriali, artigianali, commerciali.
- Spazi espositivi ed uffici amministrativi ad essi pertinenti.
- Depositi e magazzini.
- Abitazioni per il personale di custodia.

Nella sub area D2 localizzata a ridosso dell'area di servizio autostradale Alento Ovest della A14 sono inoltre consentiti interventi per la ricettività alberghiera e di servizio ad essa connessa (ristoranti e simili, bar, ecc...) a supporto degli insediamenti produttivi previsti nell'adiacente sub area D3.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) Superficie minima del lotto = mq. 2000 (costituito anche da due sub-lotti di mq. 1000).
B) La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, o a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale insediamento.
C) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
D) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
E) Distacco minimo dal nastro stradale come previsto dal D.M. 1/4/68, n°1404;
F) H. max = m. 10.50; solo per la ricettività alberghiera l'altezza massima potrà raggiungere m.22.50;
G) Altezza impianti tecnologici e manufatti per lo stretto contenimento degli stessi = nessun limite.
H) Rc. = 0.55 mq/mq;
I) Uf = 0,60 mq./mq. Solo per la ricettività alberghiera e di servizio ad essa connessa (ristoranti e simili, bar, ecc...).

Per tutti gli interventi consentiti occorre far riferimento alle prescrizioni costruttive di area e all'allegato Abaco dei Tipi Artigianali e Industriali.
Le coperture a sbalzo, fino ad un aggetto massimo di ml. 5.00, non sono computate ai fini del rapporto di copertura. Oltre tale dimensione la copertura viene computata totalmente nella verifica del suddetto rapporto.
L'intervento urbanistico preventivo dovrà, tra l'altro, fissare:

- gli adempimenti cui sarà sottoposto il rilascio della concessione, per la prevenzione degli inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque;
- le forme di controllo dell'Amministrazione comunale sugli impianti nuovi e su quelli già in esercizio;
- i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio o di agibilità in caso di mancato adeguamento degli impianti alle prescrizioni che l'Amministrazione darà a seguito dei controlli effettuati.

Nella sub area D2 localizzata a ridosso dell'area di servizio autostradale Alento Ovest della A14 ed in quella presso Villa Petrosemolo a ridosso della S.S. Val di Foro, il Piano potrà essere attuato anche per intervento edilizio diretto con

specifica convenzione - analoga a quella in vigore nei piani attuativi vigenti - che disciplini, oltre a quanto stabilito dal precedente capoverso, anche l'impegno del concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie, e semprechè venga garantito il rispetto delle disposizioni relative allo standard minimo (D.M. 2.4.1968, n.1444) di mq. 18 per ogni abitante o addetto equivalente insediabile da destinare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi.
Nelle sub aree D2 nelle quali sono localizzati insediamenti puntuali o isolati nel territorio comunale, il Piano si attua per intervento edilizio diretto.
Per gli insediamenti commerciali trovano integrale applicazione le disposizioni della L.R. 9 agosto 1999, n. 62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D. Lgs. 31.3.98, n. 114".

Art. 50.
Sub-area D3. Artigianale e industriale di espansione.
La sub-area D3 riguarda un'area del territorio comunale di Miglianico, situata in corrispondenza dell'Uscita Pescara sud - Francavilla dell'autostrada A14, destinata dalla VG agli insediamenti di nuovo impianto per attività artigianali e industriali di interesse comunale e sovracomunale.
In tale sub-area la VG si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo che sarà predisposto dall'A.S.I. Val Pescara.

Art. 51.
Sub-area D4. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale - commerciale, residenziale - amministrativo direzionale, residenziale turistico - ricettivo
La sub-area D4 riguarda un'area territoriale destinata al consolidamento e al completamento della fascia urbanizzata esistente, a destinazione mista, strettamente connessa e funzionale allo svolgimento delle attività artigianale, commerciale, amministrativo-direzionale e turistico ricettivo, anche in relazione alla presenza di adiacenti zone industriali.
La VG si attua in tale sub-area per intervento edilizio diretto, fermo restando che per gli interventi che interessano aree di estensione superiore a mq.3.000 il piano si attua con intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione), di iniziativa pubblica o privata, corredato da specifico schema di convenzione edificatoria che disciplini, tra l'altro, l'impegno del concessionario a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie, garantisca il rispetto delle disposizioni relative agli standards minimi (D.M. 2.4.1968, n.1444) di mq. 18 per ogni abitante o addetto equivalente insediabile da destinare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi, e del 10% della superficie destinata alle attività produttive.
Nel suddetto caso di attuazione a mezzo intervento urbanistico preventivo (PP o PdL) è possibile articolare la sub area interessata in sub comparti di

intervento; in tal caso il piano di attuazione dovrà contenere obbligatoriamente anche il Piano Unitario di Intervento dell'intera sub area col quale dovranno essere individuati i sub comparti e dimostrata la conformità, la coerenza e la congruenza degli interventi previsti con le previsioni del PRG vigente, nonché la equa distribuzione delle risorse edificatorie, degli standards urbanistici, delle opere di urbanizzazione e degli oneri connessi.
I tipi d'intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, variazioni della destinazione d'uso, nuova edificazione.
Le destinazioni d'uso previste sono la residenza mista a: stabilimenti artigianali, attrezzature commerciali, piccole attrezzature per la ricettività turistica e la ristorazione, pubblici esercizi, piccole esposizioni merceologiche, attrezzature direzionali, depositi a cielo aperto, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature e servizi tecnici urbani, terziario diffuso, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. Tali destinazioni devono permanere almeno 10 anni.
I fabbricati esistenti in tale sub-area alla data di adozione della presente VG potranno essere adeguati alle destinazioni d'uso di cui sopra mediante interventi di demolizione e ricostruzione, restauro conservativo, ristrutturazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria purché rispettino le prescrizioni costruttive di area, la Hmax = m. 10.50 ed un limite massimo complessivo (V esistente + V aggiunto) pari a 3000 mc.
Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare inoltre le seguenti:
PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) If = 1.00 mc/mq. (per la parte residenziale, direzionale e turistico-ricettiva)
B) Lotto minimo = 800 mq.
C) Lotto massimo = 3000 mq. (è consentito l'accorpamento di n.2 lotti solo per esigenze connesse allo svolgimento delle attività produttive)
D) La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, o a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo e a 18 mq./abitante insediabile (parametro di insediabilità di 100 mc./abitante).
E) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
F) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
G) Distacco minimo dal nastro stradale come stabilito dal Nuovo Codice della Strada per le nuove costruzioni, ed in allineamento con l'esistente per gli altri interventi e per quelli previsti sulle sub aree D4 poste in fregio dei tronchi di strade statali dismesse;
H) H. max = m. 10.50
I) Rc. = 0,50 mq/mq. per la parte di edificio destinata alle attività produttive (commerciali ed artigianali).

Gli indici di edificabilità sopra stabiliti non sono cumulabili o sovrapponibili, pertanto solo la superficie che residuerà all'esito del suo impegno per la parte produttiva obbligatoria e mai inferiore a mq.150 di Superficie coperta (Sc), potrà essere utilizzata a scopo residenziale (alloggio di servizio), fermo restando che la consistenza massima di tale porzione residenziale non potrà essere superiore a mq. 150 di Superficie coperta (Sc).
Le coperture a sbalzo, fino ad un aggetto massimo di ml. 5.00, non sono computate ai fini del rapporto di copertura. Oltre tale dimensione la copertura viene computata totalmente nella verifica del suddetto rapporto
L) Parcheggi = come prescritto all'art.58.
Per tutti gli interventi consentiti occorre rispettare le prescrizioni costruttive di cui al successivo art.54 e far riferimento agli allegati Abachi dei Tipi Residenziali, Artigianali e Industriali.

Art. 52.
Sub-area D5. Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere residenziale, turistico-ricettivo con attrezzature ed impianti sportivi
Tale sub-area è destinata al potenziamento delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero, ed alla realizzazione di insediamenti turistici, turistico-residenziali, e di complessi e attrezzature turistiche non residenziali.
In tale sub-area sono consentite pertanto:
- la realizzazione di ampliamenti del campo da golf a 18 buche;
- la costruzione di impianti sportivi scoperti, quali campi da tennis, piscine, campi da basket, etc. con il seguente Rc: 0,6 mq/mq;
- la costruzione di impianti sportivi coperti, di fabbricati per la manutenzione, gestione, rappresentanza, foresteria e ristoro, residenza turistica, ricettività turistica, connessi con le attività sportive, nonché la ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti, per le suddette destinazioni con i seguenti indici:

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:
A) It = 0,40 mc/mq.
B1) If = 0,10 mc/mq. per le strutture turistiche residenziali;
B2) If = 0,40 mc/mq. per le strutture non residenziali (strutture alberghiere) e sportive;
C) H. max = m. 10.50
D) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
E) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
F) Distacco minimo dal nastro stradale ml. 5;
G) Parcheggi = come prescritto all'art. 58.
Gli interventi dovranno rispettare le Prescrizioni Costruttive di cui all'art. 54 territorio extra-agricolo

In tale sub-area la VG si attua mediante la predisposizione di un "Piano Unitario ", di iniziativa pubblica o privata, che preveda l'attuazione operativa degli interventi e la suddivisione dell'area in comparti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della L.R. n.18 del 12 . 4 . 1983.

Art. 53.

Sub-area D6. Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere turistico, commerciale e direzionale

Tale sub- area è destinata alla realizzazione di un centro espositivo polifunzionale, in connessione con l'area industriale di espansione D3.

In tale sub-area sono consentite pertanto:

- la costruzione di fabbricati per la gestione, ricettività, rappresentanza e ristoro (edifici per esposizione, conferenze, ristoro, direzione, etc.), connessi con le attività espositive, con i seguenti indici:

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) Rc = 0.40 mq/mq.
B) H. max = m. 10.50
C) Parcheggi inerenti le costruzioni come prescritto all'art. 58.
D) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
E) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
F) Distacco minimo dal nastro stradale come previsto dal D.M. 1/4/68, n°1404;
G) Parcheggi = come prescritto al successivo art. 58.

Gli interventi dovranno rispettare le Prescrizioni Costruttive di cui al successivo art. 54. territorio extra-agricolo

In tale sub-area la VG si attua mediante intervento urbanistico preventivo.

Art. 54.

Sub-area E. Territorio agricolo

Con territorio agricolo vengono indicate quelle parti del territorio destinate in prevalenza all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecniche e tutte le altre attività ad esse direttamente connesse.

Sono consentiti interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, e in particolare:

- movimenti di terra di rilevante entità, anche se dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli;
- colmate.

Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

Strade: mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari;

Corsi d'acqua: mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata. Restano ferme le prescrizioni della L. 431 /85, salvo per gli interventi pubblici.

Filari, alberate: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morie lungo strade comunali e corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. La fascia alberata va collocata ad una distanza di m.l dal confine stradale e sul bordo estremo delle scarpate.

E' ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture purché non alterino gli elementi strutturanti il territorio.

E' consentita l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti in tale sub-area per la costruzione di :

- residenze;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo;
- impianti produttivi;
- l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale;

nei limiti delle norme di cui agli artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 12.4.1983, n.18, così come modificata ed integrata con la L.R. 27.4.1995, n.70 così come integrata e modificata.

E' consentita, inoltre, l'utilizzazione edificatoria degli stessi suoli per la costruzione di edifici destinati alla ricerca applicata all'agricoltura e ai prodotti agricoli .Tali ultimi interventi sono regolamentati dalle norme del presente art.54 Territorio agricolo e dal seguente If = 0,50 mc/mq.; per essi è richiesta la presentazione, contestuale a quella del progetto esecutivo, di un Piano Unitario di Intervento nel quale dovranno essere indicate anche la sistemazione planimetrica complessiva della sub-area, le sistemazioni paesaggistiche e le misure di salvaguardia ambientale, con relative valutazioni di impatto ambientale nel caso di impianti di tipo industriale.

Per qualsiasi tipo di intervento dovranno essere preventivamente accertate le condizioni dei suoli; e dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:

a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:
   - mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
   - pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.
   - intonaco con malta cementizia.

b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.

c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. E' possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.

d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.

e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono.

g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.

h) E' fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo i viali di accesso e di attraversamento del fondo filari di alberi, anche da frutta, come fascia di valorizzazione ambientale.

Nella realizzazione degli impianti produttivi agricoli dovranno essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, nel suolo e nelle acque.
Dovranno, inoltre, essere garantite condizioni di salubrità negli ambienti di lavoro.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) If = 0.03 mc/mq
B) H max degli edifici = m. 7.50
C) Distanza minima dai confini = m. 5.00.
D) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
   Le costruzioni integranti l'azienda agricola come le stalle, le porcilaie, i pollai, le conigliere, ecc. devono rispettare le norme e le distanze dettate dal regolamento comunale di igiene.
E) Aree di parcheggio = vedi successivo art. 58.

F) Distacchi dalle strade come dal D.M. 1/4/68, n° 1044.
G) V max per ogni singolo edificio residenziale = mc. 800
H) Superficie utile massima degli annessi rustici e/o di servizio = mq. 150/Ha, riferita alla superficie fondiaria effettivamente disponibile, e comunque non superiore a 600 mq.
I) Parcheggi = come prescritto al successivo art. 58.

Per gli interventi consentiti occorre far riferimento all'allegato Abaco dei Tipi Rurali.

I tipi d'intervento previsti per le abitazioni e gli annessi per la conduzione del fondo sono:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'abitazione, ampliamenti e/o sopraelevazioni, nuova edificazione.
- Demolizione e ricostruzione di annessi agricoli.
- Costruzione di nuovi annessi agricoli.
  L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti in modo tale da creare una corte all'interno, come da Abaco dei tipi rurali .
- Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo.

Gli edifici ricostruiti dovranno fare riferimento ai tipi indicati dall'Abaco per i Tipi Rurali ed essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà in riferimento all'intera superficie.

Nel territorio agricolo la VG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si devono rispettare le prescrizioni costruttive di area.

Il rilascio di concessioni edilizie ed autorizzazioni per gli interventi di cui ai punti - ampliamenti - e - demolizione con ricostruzione - è subordinato alle seguenti condizioni:

- accertamento dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria adeguate o assunzione, da parte del richiedente, dell'impegno a realizzarle in concomitanza con l'intervento,
- presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità o servitù attive e passive,

Lungo il perimetro di confine dei lotti di pertinenza dovranno essere messe a dimora, dovunque possibile, essenze sempreverdi per la creazione di fasce di salvaguardia ambientale.

La localizzazione di nuove industrie agricole e di nuovi allevamenti industriali è subordinata ad una delibera del Consiglio Comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento. Il progetto dovrà in

ogni caso indicare adeguate misure di depurazione degli scarichi ed essere corredato di una valutazione d'impatto ambientale (Via).
Gli allevamenti su indicati dovranno essere ubicati in modo tale da evitare l'inquinamento di falde acquifere, fonti di captazione, sorgenti.

L) Per le famiglie coltivatrici (cfr. successivo punto N).) è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e ricadenti in tale sub-area o in aree rurali dei comuni contermini da un minimo di mq.3.000 (tremila) ad un massimo di mq. 30.000 (trentamila), previa imposizione di vincolo di inedificabilità permanente sui fondi asserviti a favore del richiedente, mediante stipula di atto pubblico registrato e trascritto nelle forme di legge.

M) Nel caso in cui l'If, di cui al precedente punto A), non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.

N) Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art.4 della L.R. 2/3/79, n 12. Per le applicazioni delle disposizioni di cui al precedente punto M), la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica, contenente tra l'altro:
   - presentazione di un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/75; cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della legge suddetta) o anche di ex-coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento;
   - impegno, mediante atto pubblico, di alienare o locare l'edificio costruito esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti stabiliti al punto precedente di queste norme;
   - presentazione di un piano economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta dal quale risulti il tipo e l'estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.

O) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente VG possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente punto H) purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

P) La destinazione agricola del fondo dell'immobile e delle sue pertinenze deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai punti precedenti, a cura del Comune e a spese dell'interessato.

Q) Per le finalità stabilite nei precedenti punti il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente articolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

R) Le costruzioni realizzate in tale sub area devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola della stessa sub-area fintanto che lo strumento urbanistico non la destini diversamente.

S) Gli impianti o manufatti destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, dovranno rispettare invece le seguenti prescrizioni:

a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;

b) distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 20;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1.4.1968, n.1O44;

d) parcheggi in misura non inferiore al 10% dell'area coperta;

e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dalla presente VG e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

f) m. l00 dalle case sparse.

Art. 55. (STRALCIATO)

Art. 56. (STRALCIATO)

CAPO VI. INFRASTRUTTURE

Art. 57.
Aree destinate alla viabilità.

Le tavole del progetto urbanistico individuano i tracciati stradali esistenti e di progetto, le loro caratteristiche dimensionali ed i parcheggi connessi.

Le sezioni disegnate nell'Abaco dei Tipi Stradali allegato alle presenti NUE individuano le sezioni-tipo alle quali si fa obbligo di attenersi per gli interventi di nuova costruzione di strade o di ristrutturazione - anche parziale - di strade esistenti; indicano, ove previsti, gli spazi vincolati per la messa a dimora dell'alberatura di rispetto ambientale e gli spazi per il parcheggio e la sosta; e definiscono per ciascun tipo di strada il carattere tipologico in base al nuovo sistema di relazioni che essa stabilisce tra le parti di città e di territorio.

La realizzazione delle opere di sistemazione del suolo previste avviene con riferimento alle prescrizioni contenute nell'Abaco dei Tipi Stradali, attraverso intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

a) le strade;
b) i nodi stradali;
c) i parcheggi pubblici.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, ma ha valore vincolante per quanto riguarda il tracciato, anche all'interno delle zone per le quali la VG prevede un piano urbanistico attuativo.

a) Le strade sono classificate ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il Nuovo codice della strada, e del D.P.R. 495/1992 e successive modificazioni e integrazioni.
b) Vie ciclabili e pedonali: sulle tavole dei Progetti di Suolo sono indicati i percorsi pedonali che strutturano il sistema degli spazi collettivi; il loro tracciato è vincolante. Le vie ciclabili e pedonali non potranno avere larghezza complessiva inferiore a m. 1.50.
c) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
d) I parcheggi pubblici della rete stradale primaria e secondaria sono riportati nelle tavole del progetto urbanistico. In sede di progettazione tali aree di parcheggio possono essere ampliate all'interno delle fasce di rispetto stradale.
e) Le fasce di rispetto sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, nell'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei confronti della nuova edificazione. In tali aree si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- E' consentita la realizzazione di stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. N.32/1998, con le seguenti limitazioni:
  Sc (degli edifici di servizio): max 5 % della Sf;
  Tettoie e simili: max 20% della Sf;
- Sono escluse alberature e quinte murarie attorno a stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.
- Per i fabbricati esistenti in territorio extra-agricolo alla data di prima adozione del PRG vigente (17/12/78), solo nel caso in cui la superficie fondiaria disponibile non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è consentito *una tantum* un aumento della cubatura utile residenziale esistente proporzionato come segue:

V esistente fino a	150 mc	aumento del	100%
V esistente fino a	200 mc	aumento del	75%
V esistente fino a	250 mc	aumento del	50%
V esistente fino a	300 mc	aumento del	30%
V esistente fino a	450 mc	aumento del	15%
V esistente oltre	450 mc	aumento del	10%

con il limite di mc. 800 per ogni complesso abitativo, e della superficie utile non residenziale esistente, proporzionato come segue:

Superficie esistente fino a	150 mq	aumento del	50%

Superficie esistente fino a	200 mq	aumento del	35%
Superficie esistente fino a	250 mq	aumento del	25%
Superficie esistente fino a	300 mq	aumento del	20%
Superficie esistente fino a	450 mq	aumento del	15%
Superficie esistente oltre i	450 mq	aumento del	10%

Gli ampliamenti potranno avvenire attraverso aggiunte in aderenza di corpi di fabbrica, nel rispetto della distanza minima esistente dalla strada; o con sopraelevazioni, solo per i fabbricati di Hmax inferiore a m. 7.50, fino a raggiungere tale altezza massima.
Con esclusione degli interventi indicati ai punti precedenti è vietato ogni altro intervento di nuova costruzione.

Art. 58.
Spazi di sosta e di parcheggio in aree residenziali, produttive, o destinati ad attrezzature e impianti di interesse generale.

Gli spazi di sosta e parcheggio privati vanno previsti per ciascuna area e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella, e dovranno calcolati in ragione percentuale della cubatura da costruire.
Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione della VG sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso, implica l'adeguamento alla seguente tabella:

EDIFICIO	SPAZI DI PARCHEGGIO
- Edifici di abitazione in zone residenziali:	10mq./100 mc.
- Cinema, teatri, impianti per sport e spettacolo al coperto:	40mq./100 mq.
- Ambulatori e fabbricati zone per attrezzature comuni:	20mq./100 mc.
- Palazzi per uffici e negozi:	20mq./100 mc.
- Altri edifici:	10mq./100 mc.
- Impianti sport e spett. scoperti	20 mq./100 mq.
- Edifici per attrezzature tecniche, industriali e agricole	10 mq./100 mc.

Per gli insediamenti commerciali trovano integrale applicazione le disposizioni della L.R. 9 agosto 1999, n. 62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D. Lgs. 31.3.98, n. 114".
Gli spazi di sosta e parcheggio includono anche gli spazi necessari alla manovra, all'accesso ed alla distribuzione dei veicoli.
Tali superfici possono essere ricavate e/o localizzate nelle costruzioni stesse, oppure in aree - coperte o scoperte - di pertinenza dell'edificio anche se non fanno parte del lotto, purché siano asservite all'edificio in questione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio o autorimessa per mezzo di atto pubblico da trascriversi a cura del richiedente.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di mq. 18 per ogni alloggio.
In base alle prescrizioni connesse ad ogni intervento dello strumento urbanistico, alle aree per parcheggi privati, vanno aggiunte aree da destinare a parcheggi pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, prima del rilascio della concessione edilizia in misura di mq 10 ogni 100 mq di superficie edificabile residenziale e per attività produttive, artigianali e industriali, e di mq 20 di superficie edificabile a destinazione non residenziale (commerciale, turistica, direzionale).
Tali aree per parcheggi pubblici faranno parte di quelle per urbanizzazione primaria, da calcolarsi per ciascuna area come prescritto dal DM 1444./02.04.1968.
Nel caso di costruzione di manufatti per parcheggi e/o autorimesse si devono rispettare le prescrizioni costruttive di cui al precedente art.54.

CAPO VII. ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 59.
Sub-aree F1. Attrezzature e servizi pubblici

Tali aree sono destinate ai servizi pubblici e alle attrezzature di uso pubblico e di interesse generale. Possono essere aree interne o esterne ai comprensori da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo.
In tali aree la VG si attua mediante intervento urbanistico preventivo.
Le destinazioni d'uso consentite per le sub-aree F1 sono:
- asilo nido, scuola materna, scuola elementare e media inferiore;
- scuola media superiore o istituto professionale;
- attrezzature tecnologiche;
- uffici: comunali, pubblici, di amministrazioni periferiche dello Stato e di Enti locali;
- uffici privati e studi professionali;
- sedi di attività culturali e ricreative;
- sedi di attività finanziarie di credito e di assicurazione;
- attività commerciali;
- centri sociali e associazioni culturali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri sociali e attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- attrezzature ospedaliere;
- mercato coperto.

Per tali sub-aree debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:
a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:

- mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
- pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.

b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.

c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. E' possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.

d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.

e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono.

g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.

h) E' fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo tutto il perimetro di recinzione dei lotti un filare di alberi sempreverdi, come fascia di salvaguardia ambientale

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) Rc = 0.60 mq/mq.

B) If = 3.00 mc/mq.

C) H. max = m. 10.50.

D) La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, o a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non

dovrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale insediamento.

E) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;

F) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.

G) Distacco minimo dal nastro stradale = ml. 10 o in allineamento con i fabbricati esistenti.

H) Verde di rispetto: min. 10% di Sf.

I) Parcheggi: come prescritto al precedente art.58.

Per tutte le aree indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature degli impianti da parte dei privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria.

Per ottenere la concessione di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi del precedente art.13, o, queste ultime, essere previste in un "Piano Unitario", che preveda l'attuazione operativa dell'intervento, ed essere connesse al rilascio delle concessioni edilizie mediante la stipula di una convenzione per la disciplina dell'attuazione stessa e degli oneri ed impegni ad essa connessi.

Limitatamente alla sub-area F1 ricadente nella scheda progetto 6 non vengono fissate le prescrizioni urbanistiche di cui ai punti A), B), C) e G).

Art. 60.

Area per servizi privati di interesse pubblico

Tale area è destinata ai servizi privati di interesse pubblico e direttamente legata all'incentivazione delle attività turistiche e ricreative connesse alla fruizione del parco fluviale. E' localizzata in posizione strategica come 'meta' verso la montagna per la percorrenza turistica del parco fluviale.

In tale area la VG si attua mediante intervento urbanistico preventivo.

Si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:

a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:
- mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
- pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.

b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.

c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. E' possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici

strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.

d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.

e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono.

g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.

h) E' fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo tutto il perimetro di recinzione del lotto un filare di alberi sempreverdi, come fascia di salvaguardia ambientale.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) Rc = 0.30 mq/mq.
B) If = 0.80 mc/mq.
C) H. max = m. 10.50
D) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
E) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
F) Distacco minimo dal nastro stradale = ml. 10 o in allineamento con gli edifici esistenti;
G) Distacco minimo dal fiume = m. 50
H) Verde pubblico attrezzato e/o di rispetto: min. 20% di Sf.
I) Parcheggi: come prescritto al precedente art.58.

Art. 61.
Sub-aree F2. Impianti sportivi

Tali aree sono destinate al gioco, allo sport, al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali zone la VG si attua per intervento edilizio diretto rispettando le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:

a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:
- mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
- pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.

b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.

c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. E' possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.

d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.

e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono.

g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.

h) E' fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo tutto il perimetro di recinzione dei lotti un filare di alberi sempreverdi, come fascia di salvaguardia ambientale

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) Rc = 0.30 mq/mq.

B) H. max = m. 10.50.

C) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;

D) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
E) Distacco minimo dal nastro stradale come previsto dal D.M. 1/4/68, n°1404 o in allineamento con gli edifici e/o manufatti esistenti.
F) Parcheggi: come prescritto al precedente art. 58.

Le aree non occupate da attrezzature sportive dovranno essere piantumate.

Art. 62.
Fasce verdi e verde di pertinenza delle singole costruzioni

La fascia di verde alberato lungo i fossi non dovrà avere una profondità mai inferiore ai m. 10.

La realizzazione delle fasce alberate può avvenire con intervento diretto da parte della Amministrazione comunale oppure da parte del privato, sulla base di un progetto organico di iniziativa comunale.

Le aree verdi di pertinenza delle singole costruzioni (residenze, attività economiche, servizi) sono incluse nella perimetrazione delle rispettive zone.

I progetti per interventi attraverso concessione edilizia dovranno rispettare le piante di alto fusto esistenti sul lotto, anche prevedendo gli scavi necessari per le opere edilizie ad una adeguata distanza dalla base del tronco. L'abbattimento di una pianta d'alto fusto dovrà essere motivato ed autorizzato; comporterà in ogni caso il rimpiazzo.

Art. 63.
Verde vincolato

E' previsto il mantenimento delle attività agricole.

Sono consentiti gli interventi indicati nell'art.55 di queste norme, con le seguenti eccezioni:

- Non è ammessa alcuna nuova edificazione.
- Non sono ammessi allevamenti industriali, impianti tecnologici, industrie agricole

Strumenti d'intervento: concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Art. 64.
Parco Fluviale

Sono previste le sole attrezzature per la sosta e il ristoro, con l'utilizzo eventuale di edifici già esistenti. Rilevati e avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati dai progetti di realizzazione onde evitare movimenti di terra.

Potranno inoltre essere realizzati una pista ciclabile e un percorso per escursioni a cavallo. Dette attrezzature non potranno essere pavimentate con manti bituminosi o pavimentazioni contenenti cemento (betonella, lastre cementizie, e simili).

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento dei percorsi pedonali e ciclabili interni al parco con quelli ad esso prossimi.

Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o di privati sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

Art. 65.
Sub-aree F3. Verde pubblico attrezzato

Tali aree sono destinate alla creazione di parchi urbani. In questa sub-area sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione dell'area e cioè attrezzature per il gioco e le attività sportive, chioschi, padiglioni, porticati, ritrovi, ristoranti e foresterie.
Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati esclusivamente mediante concessioni temporanee per un periodo di tempo fino a 10 anni, eventualmente rinnovabili, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando e valorizzando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.
In nessun caso l'area in concessione dovrà superare il 10% della sub-area F3.
In tali zone la VG si attua per intervento edilizio diretto rispettando le seguenti prescrizioni:
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:

a) I fabbricati di nuova edificazione dovranno avere paramento esterno faccia a vista in:
   - mattoni di cotto, o in blocchi di cemento in colore grigio o bianco, o in blocchi di argilla espansa colorati con ossidi in colore grigio o giallo-tufo o rosato.
   - pannelli di lamiera metallica grecata e zincata.
b) Le coperture a falda dovranno essere realizzate in coppi, o in lamiera metallica grecata preverniciata in colore azzurro cielo, o ramata; quelle piane in guaina bituminosa ramata o ardesiata.
c) Le pavimentazioni esterne delle superfici carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzate in ammattonato di cotto, o in acciottolato con ricorsi in cotto, o in lastre di cemento e ghiaia lavata con ricorsi in cotto. E' possibile, per un singolo intervento, fare uso di due diversi tipi di pavimentazione, tra quelli sopra descritti, quando si voglia individuare una differenziazione funzionale degli spazi pavimentati. Le superfici strettamente necessarie agli spazi di transito e di manovra di mezzi pesanti potranno essere pavimentate con conglomerati bituminosi.
d) Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura, almeno fino ad una altezza di m.1.00 dal piano di campagna e con paramento esterno e copertina in mattoni faccia a vista. La H max delle recinzioni è fissata in m. 2.50. Le eventuali restanti parti della recinzione dovranno essere realizzate con struttura metallica di disegno semplice e regolare zincata e verniciata in colore verde.
e) Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,50, in dipendenza della

suscettività di appoggio o meno da parte del confinante e della visibilità dalla strada o area pubblica.

f) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, qualora fossero più adeguati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche della preesistenza su cui insistono

g) Per la realizzazione di fabbricati speciali per i quali non possano essere adottate le prescrizioni di cui sopra potranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive diversi da quelli prescritti ai punti precedenti, e più adeguati alle caratteristiche tecnologico-funzionali del fabbricato da realizzare.

h) E' fatta prescrizione di mettere a dimora dovunque possibile lungo tutto il perimetro di recinzione dei lotti un filare di alberi sempreverdi, come fascia di salvaguardia ambientale.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) Rc = 0.10 mq/mq.
B) H. max = m. 10.50
C) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
D) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.
E) Distacco minimo dal nastro stradale = ml. 10 o in allineamento con gli edifici esistenti.

Art. 66.

Sub-area F4. Attrezzature ed impianti sportivi: campo da golf.

Tale sub- area è destinata alla realizzazione di un campo da golf, nonché allo sport e al tempo libero.

In tale sub-area sono consentite pertanto:

- l'utilizzazione totale della superficie fondiaria di zona esclusivamente per la realizzazione di un campo da golf a 18 buche;
- la costruzione di impianti sportivi scoperti, quali campi da tennis, piscine, campi da basket, etc. con il seguente Rc: 0,03 mq/mq;
- la costruzione di impianti sportivi coperti, di fabbricati per la manutenzione, gestione, rappresentanza, foresteria, ristoro e ricettività turistica connessi con le attività sportive, nonché la ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti per le suddette destinazioni con i seguenti indici:

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A) If = 0.10 mc/mq.
B) H. max = m. 10.50
C) Distacco minimo dai confini = m. 5.00, o in continuità con gli altri edifici;
D) Distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00.

E) Distacco minimo dal nastro stradale ml.10 o in allineamento con gli edifici esistenti.
F) Parcheggi = come prescritto nel prec. art. 58.

Gli interventi dovranno rispettare le Prescrizioni Costruttive di cui al prec. art. 54 territorio extra-agricolo.
In tale zona la VG si attua mediante la predisposizione di un"Piano Unitario", che deve prevedere l'attuazione operativa dell'intervento.

CAPO VIII. AREE VINCOLATE

Indipendentemente dalle destinazioni di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli.

Art. 67.
Vincolo cimiteriale

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale - ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27/7/34, n.1265 del 17/10/7, n. 983, della LR 18/82 e della L. n.166 del 01.08.2002 - sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
Le autorizzazioni alle piccole costruzioni saranno a titolo precario.
Anche le suddette piccole costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni costruttive di cui al precedente art. territorio extra-agricolo.
Tale vincolo è indicato con apposito simbolo grafico nella tavola del Progetto Urbanistico P.1.2.

Art. 68.
Aree vincolate di rispetto della viabilità principale

Tale vincolo è regolato dal D.M. del 1/4/68, n. 1404, di cui all'art. 19 della L. 6/8/67, n. 765 e dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il Nuovo codice della strada, nonché dal D.P.R. 495/1992 e successive modificazioni e integrazioni.
Per tali aree vincolate si veda inoltre l'art. 57. al punto fasce di rispetto stradale.

Art. 69.
Aree di vincolo idrogeologico

Tale vincolo impone, ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923, sia per l'edificazione che per qualsiasi operazione di alterazione del suolo e della vegetazione, la preventiva approvazione dell'Ispettorato delle Foreste. Le aree interessate sono individuate con provvedimento del Consiglio Comunale.

Art. 70.
Aree vincolate di rispetto di elettrodotti e acquedotti

Le distanze minime delle costruzioni devono essere le seguenti:
A) per gli elettrodotti = m 15 dall'asse;
B) per gli acquedotti = m 1.50 dall'asse.
Tale vincolo è indicato con apposito simbolo grafico nelle tavole A.7. e A.6.

Art. 71.
Vincolo paesistico
Per le aree a vincolo paesistico, indicate nella tavola A.5 e/o nel Piano Regionale Paesistico, si veda il precedente articolo 63, verde vincolato. In tali aree si applicano le congruenti e pertinenti norme di attuazione del suddetto Piano Regionale Paesistico.

TITOLO VI. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 72.
Realizzazioni in corso

L'edificazione nelle aree oggetto di lottizzazioni già deliberate e le ristrutturazioni approvate dagli organi competenti ed in corso di realizzazione, potranno essere completate secondo le indicazioni di progetto nel rispetto delle precedenti norme e con le eventuali modificazioni dei paramenti esterni inserite nella VG come prescritto dalle presenti NUE.

Art. 73.
Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Quando non sia specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici esistenti non conformi ai tipi ed alle destinazioni d'uso previste dalla VG possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria. Per tutti gli altri tipi d'intervento è necessario l'adeguamento alle prescrizioni della VG.

Miglianico, 25 settembre 2004

