

CITTA' DI CEPAGATTI

Provincia di Pescara

UFFICIO DEL PRG STRATEGICO

TERZA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INTEGRATE ED AGGIORNATE AL NUOVO REC

**-ADOTTATE CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.80 DEL 28.12.2022;
-AGGIORNATE CON PRESCRIZIONI E CON OSSERVAZIONI ED EMENDAMENTI DI
CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.58 DEL 10.11.2023;
-APPROVATA DEFINITIVAMENTE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N.15 DEL 07.03.2024-E PUBBLICATO SUL BURAT ORDINARIO N.18 DEL 08.05.2024**

IL CONSULENTE IN URBANISTICA
E PER LA TRANSIZIONE DIGITALE
Prof. Arch. Roberto MASCARUCCI

IL REDATTORE
Franco COMARDI
Architetto

IL REDATTORE DEGLI
ELABORATI GRAFICI
Geom. Mauro PATRICELLI

COLLABORATORI: *Arch. Cinzia COLANTONIO*
Geom. Roberto MASCIANGELO
Geom. Marcella PALUMBO

IL GEOLOGO
Dott. Marco PETACCIA

Il Responsabile del Servizio IV
Arch. Valeriano Mergiotti

Il Presidente del C.C.
Antonella PAOLINI

IL SINDACO
Gino CANTO'

l'Assessore all'Urbanistica
Camillo SBORGIA

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

- ART.1 – Trasformazioni disciplinate del Piano regolatore Generale.
- ART.2 – Lettura degli elaborati di Piano Regolatore Generale.
- ART.3 – Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.
- ART.4 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.
- ART.5 – Attuazione del Piano Regolatore Generale
- ART.6 – Destinazioni fondamentali.
- ART.7 – Interventi edilizi ed urbanistici.
- ART.8 – Disciplina delle trasformazioni edilizie.

TITOLO II - RISPETTO DEI VINCOLI

- ART. 9 – Vincoli paesaggistico, forestale e idrogeologico
- ART.10 – Vincolo archeologico.
- ART.11 – Vincoli da elettrodotti, metanodotti e impianti a radiofrequenze.
- ART.12 – Vincolo di rispetto cimiteriale.
- ART.13 – Vincolo da impianti di depurazione.
- ART.14 – Classificazione delle vie di comunicazione
- ART.15 – Distanze minime dalla vie di comunicazione.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- ART.16 – ZONA “A” VECCHIO NUCLEO.
- ART.17 – ZONA “B1” INTENSIVA DI COMPLETAMENTO.
- ART.18 – ZONA “B2” SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO.
- ART.19 – ZONA “B3” SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO.
- ART.20 – ZONA “B4” DI COMPLETAMENTO (Lotti Edificati)
- ART.21 – ZONA “B5” DI COMPLETAMENTO (Lotti Inedificati)
- ART.22 – ZONA “B6” ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO.
- ART.23 – ZONA “C” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE– EX PROGETTI EDILIZI UNITARI – (P.E.U.).
- PEU DI CARATTERE PRODUTTIVO- PEU DI CARATTERE RESIDENZIALE
- ART.24 – ZONA “C1” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
- ART.25 – ZONA “C2” PIANO PARTICOLAREGGIATO CAPOLUOGO
- ART.26 – ZONA “C3” EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.
- ART.27 – ZONA “C4” ATTREZZATURE ALBERGHIERE.
- ART.28 – ZONA “E” – AGRICOLA (LL.RR. 18/83 e 29/20).
- ART.29 – ZONA “D” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI ESPANSIONE.
- ART.30 – ZONA “D1” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO
- ART.31 – ZONA “D2” – ZONA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO
- ART.32 – ZONA “D3” – DI COMPLETAMENTO (ex art.41 quinquies - ex variante parziale attività produttive).
- ART.33 – ZONA “D4” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (ex variante parziale attività produttive).
- ART.34 - ZONA “D5” – ZONE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE
- ART.35 – ZONA “D6” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA’ INSALUBRI.
- ART.35 bis - ZONA “D7” – “AREA PRUSST”

TITOLO IV – AREE E FASCE DI INTERESSE

- ART.36 - ZONA “F1” – ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI PUBBLICO INTERESSE.
- ART.37 - ZONA “F2” – ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE A GESTIONE PRIVATA.
- ART.38 - ZONA “E1” – FASCIA DI RISPETTO PER ZONE CON VALORE AMBIENTALE.
- ART.39 - ZONA “E2” – FASCIA DI RISPETTO STRADALE.
- ART.40 - ZONA “F3” – CENTRALE ELETTRICA
- ART.41 - ZONA “F4” – GRANDI IMPIANTI FOTOVOLTAICI
- ART.42 - ZONA “F5” – ZONA DI PROTEZIONE AMBIENTALE
- ART.43 – ZONA “VP” – ZONA A VERDE PRIVATO

TITOLO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1 – Trasformazioni disciplinate del Piano regolatore Generale.

- 1.1- Sono definite e assoggettate alla disciplina del Piano Regolatore Generale del Comune di Cepagatti, le trasformazioni urbanistiche, le trasformazioni edilizie e le trasformazioni d'uso degli immobili disciplinate dalla presente normativa.
- 1.2- Le norme e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale che rinviano ad un ulteriore grado di pianificazione, non essendo immediatamente eseguibili, sono attuate attraverso piani urbanistici attuativi (PUA).
- 1.3- Le prescrizioni di Piano Regolatore Generale che disciplinano direttamente le trasformazioni degli immobili, senza il ricorso a piani urbanistici attuativi, essendo immediatamente eseguibili, sono attuate attraverso appositi atti abilitativi previsti dalla legge Statale, dalla Legge Regionale, dai regolamenti comunali e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 1.4- Nelle zone assoggettate a PUA o a PEU, quale presupposto per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, fino all'approvazione dei medesimi, sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente le seguenti trasformazioni edilizie, così come definite dal D.P.R. n.380/2001 e dal Regolamento Edilizio Comunale :
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;
 - nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;
- 1.5- I PUA di cui alle leggi statali ed alla normativa regionale, sono gli strumenti urbanistici attuativi, attraverso cui avvengono gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione previsti dal PRG. Nell'ambito di tali strumenti, i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi sono disciplinati da apposita convenzione da stipularsi tra il comune ed i soggetti attuatori. Per facilitare l'attuazione dei PUA e/o PEU residenziali e produttivi, la convenzione può prevedere, nei soli casi di dimensionamento delle aree di cessione proporzionalmente alle aree dei relativi lotti, anche l'attuazione distinta per lotti funzionali. Potranno quindi stipularsi distintamente convenzioni riguardanti l'ambito complessivo, convenzioni riguardanti sub ambiti e convenzioni riguardanti singoli lotti funzionali
- 1.6- I PUA possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - piani particolareggiati;
 - piani di lottizzazione;
 - piani per l'edilizia economica e popolare;
 - piani per le aree da destinare ed insediamenti produttivi;
 - piani di recupero;
 - programmi integrati di intervento;
 - programmi di riqualificazione urbana.
- 1.7- I PUA conformi al Piano Regolatore Generale sono approvati dalla Giunta Comunale. Il Consiglio Comunale può approvare PUA in variante al vigente PRG.

1.8- Nel caso di previsione di piano attuativo con accordo di programma, lo stesso piano potrà essere approvato dal Consiglio Comunale solo dopo l'approvazione di un regolamento che fissi le modalità e parametri per gli stessi accordi di programma.

ART.2 – Lettura degli elaborati di Piano Regolatore Generale.

2.1- In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate precedentemente alla variante al Piano Regolatore Generale (di seguito PRG o Piano) prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2.2- In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

ART.3 – Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

3.1- Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici, per le cui specifiche si rimanda all'art.4 delle NTA ed alle definizioni del REC.

3.2- Le possibilità edificatorie si intendono utilizzabili, con le modalità previste dalle presenti norme, una sola volta e sono realizzabili anche per fasi funzionali successive.

3.3- L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni futura possibilità di computare la stessa ai fini di nuovi interventi edificatori, indipendentemente da qualsiasi suddivisione o passaggio di proprietà.

3.4- Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, legittimamente realizzati, in contrasto con le destinazioni previste, sono suscettibili di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico.

3.5- In tutte le zone individuate PRG è ammessa la possibilità di modificare la posizione dei parcheggi pubblici previsti a ridosso delle strade e vie di comunicazione. La richiesta di modifica della posizione del parcheggio pubblico, dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire o SCIA e l'accettazione della modifica della posizione dovrà essere approvata dal Comune con apposita deliberazione della Giunta Comunale, prima del rilascio dei titoli abilitativi.

3.6- In tutte le zone individuate come "Zone B", "Zone C", "Zone D, D1, D2 e D3", è ammessa la possibilità, su richiesta del proprietario e/o avente titolo, di procedere alla monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico in luogo della realizzazione e cessione delle medesime. I valori dei terreni, da applicarsi per la monetizzazione delle superfici saranno quelli in vigore nel Comune di Cepagatti individuati con apposita deliberazione ai fini dell'accertamento IMU, stabiliti per la zona edificabile ove è previsto la realizzazione dell'intervento. Ai sensi del comma 2 art.12 del DPR n.380/2001, gli introiti derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi pubblici saranno vincolati all'acquisizione e realizzazione da parte del Comune di Cepagatti dei medesimi. *(emendamento dei Consiglieri Comunali in data 26.06.2014, prot.13941 e subemendamento n.1, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.27 del 26.06.2014).*

3.7- Ai sensi del comma 3 dell'art.5 del D.L. 13.05.2011 n.70, convertito con modificazioni nella Lg. 12.07.2011 n.106 e s.m.i., in tutte le zone individuate nella variante al PRG, ad esclusione della zona classificata come "E – Agricola" e di quelle espressamente escluse nei rispettivi articoli del TITOLO III delle presenti norme, è ammessa la possibilità di trasferire la volumetria consentita dal PRG su altri immobili, a condizione che il trasferimento dei diritti edificatori avvenga su immobili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea di PRG e, in ogni caso, nel rispetto degli indici massimi di zona previsti dall'art.7 del D.M. 1444/1968 e degli altri parametri edilizi fissati dalle NTA dal REC.

ART.4 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

4.1- I parametri urbanistico - edilizi di carattere generale quali le definizioni di volume, superficie utile, altezza, distanze, superficie territoriale, fondiaria, superficie coperta, rapporto di copertura e quant'altro necessario ai fini della completa descrizione di tutti i pertinenti parametri e riferimenti, sono definiti e precisati dal Regolamento Edilizio Comunale (REC), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28.02.2022, che entrano in vigore dalla data di approvazione definitiva della Terza Variante al PRG.

4.2- Analogamente, sono definiti dal REC, in coerenza con le pertinenti disposizioni legislative, le modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

4.3- Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei parametri di base urbanistico-edilizi, così come definiti nel "Quadro delle Definizioni Uniformi", Allegato "A" all'intesa della Conferenza Unificata del 20.10.2016, pubblicata sulla GURI n. 268 del 16.11.2016 e recepita con Legge Regione Abruzzo n. 25/2019.

I criteri e i metodi per la misurazione di detti parametri di base sono quelli definiti dal REC, redatto conformemente alla suddetta intesa e alla Delibera GRA n.850 del 28.12.2017, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.16 del 28.02.2022. Per tenere in debito conto la diversa situazione che comporta l'utilizzo dei suddetti parametri di base, gli indici urbanistici per ogni singola zona di attuazione del piano sono di due tipi: un "indice urbanistico" e un "indice volumetrico" dove: *l'indice urbanistico esprime in metri quadri il rapporto massimo consentito tra la Superficie Lorda (definizione uniforme n. 13) e la Superficie Fondiaria (definizione uniforme n. 2) e l'indice volumetrico esprime in metri cubi il rapporto massimo consentito tra il Volume Totale o Volumetria Complessiva (definizione uniforme n. 19) e la Superficie Fondiaria (definizione uniforme n. 2).*

4.4- Nelle diverse sottozone residenziali del Piano, per qualsiasi intervento proposto, si applicano gli indici fondiario e volumetrico di cui alla seguente tabella:

(***)

ZONA PRG	Indice fondiario mc/mq	Formula di trasformazione n.1		INDICE URBANISTICO mq/mq	Formula di trasformazione n.2			INDICE VOLUMETRICO mc/mq
B.1	1,5	/ 3,2	0,4687	0,47	x 1,60	x 3,2	2,4064	2,4
B.2	1,2	/ 3,2	0,3750	0,37	x 1,77	x 3,2	2,0957	2,1
B.3	1,0	/ 3,2	0,3125	0,31	x 1,87	x 3,2	1,8550	1,8
B.4	1,2	/ 3,2	0,3750	0,37	x 1,77	x 3,2	2,0957	2,1
B.5	1,2	/ 3,2	0,3750	0,37	x 1,77	x 3,2	2,0957	2,1
B.6	0,8	/ 3,2	0,2500	0,25	x 1,97	x 3,2	1,5760	1,6
C	0,8	/ 3,2	0,2500	0,25	x 1,97	x 3,2	1,5760	1,6
C.1	1,0	/ 3,2	0,3125	0,31	x 1,87	x 3,2	1,8550	1,8
C.2	1,5	/ 3,2	0,4687	0,47	x 1,60	x 3,2	2,4064	2,4
C.3	1,5	/ 3,2	0,4687	0,47	x 1,60	x 3,2	2,4064	2,4
C.4	0,75	/ 3,2	0,2344	0,23	x 2,00	x 3,2	1,4720	1,5

(***) Con il seguente significato dei termini:

Formula di trasformazione n. 1: Equivale al pre-vigente indice di edificabilità fondiaria espresso in metri cubi, diviso per 3,2 per essere trasformato a indice di edificabilità fondiaria espresso in metri quadri, con riferimento alla definizione n. 4 del nuovo REC.

Formula di trasformazione n. 2 : Equivale al valore ottenuto per proporzione inversa, fatto pari a 1,6 il fattore moltiplicativo dell'indice più alto e fatto pari a 2,0 il fattore moltiplicativo dell'indice più basso, poi moltiplicato per 3,2 per essere trasformato a indice di edificabilità fondiaria espresso in metri cubi, con riferimento alla definizione n. 4 del nuovo REC.

(Per le definizioni di cui sopra si rinvia al Quadro delle Definizioni Uniformi – Allegato “A” all’Intesa della Conferenza Unificata del 20.10.2016, pubblicata sul GURI n.268 del 16.11.2016, recepita con Legge Regione Abruzzo n. 25/2019 ed inserito nel REC, redatto conformemente alla richiamata Intesa ed alla Delibera GR Abruzzo n. 850 del 28.12.2017, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.16 del 28.02.2022)

4.5- Il PRG è redatto nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM n.1444/1968, assumendo come dotazione minima 18 metri quadri per ogni abitante insediato o da insediare, aumentata a 24 metri quadri per ogni abitante come disposto dall’Art. 39 delle NTA del PTCP di Pescara.

4.6- Delle diverse sottozone presenti nel Piano, assume la valenza di “zona territoriale omogenea F” di cui all’Art. 2 del DM 1444/1968, destinata al mantenimento e alla nuova localizzazione dei servizi di tipo urbano e territoriale (standard urbanistici), solo quella denominata F.1 nell’ambito della quale, con Delibera di Giunta Comunale, si determinerà di volta in volta la specifica destinazione per la realizzazione di attrezzature scolastiche (AS), di attrezzature di interesse comune (IC), di attrezzature sportive e parchi urbani (VA), di parcheggi pubblici (PP).

4.7- Il piano risponde alla necessità di aree a standard con le cessioni previste anche nelle sottozone B5 e C. In tutte le zone di PRG, residenziali e produttive, a richiesta degli aventi titolo e con atto approvato dalla Giunta Comunale, le aree di cessione possono essere monetizzate.

4.8- Per i lotti fronte strada nelle zone B6, dove non sono già previste dal nuovo piano aree per urbanizzazioni, le nuove costruzioni sono subordinate alla cessione gratuita di una fascia profonda ml. 2.00 previo parere dell’ufficio urbanistica, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale, mediante atto pubblico unilaterale, nell’ottica di un futuro allargamento della strada, da formalizzare innanzi il rilascio del titolo abilitativo. *(emendamento prot.6970 del 05.03.2024 Delibera di C.C. n.15 del 07.03.2024)*

ART.5 – Attuazione del Piano Regolatore Generale

5.1- Il Piano Regolatore Generale si attua con i titoli abilitativi di cui al DPR n.380/2001. I titoli abilitativi vengono rilasciati fatti salvi i diritti di terzi, dal competente Ufficio.

5.2- Il PRG individua le zone in cui le richieste per interventi edificatori rese ai sensi del DPR n.380/2001 sono subordinate alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA); resta inoltre impregiudicata la facoltà dell’amministrazione comunale di procedere, ai sensi della L.1150/42 e della L.R. 18/83, all’approvazione di PUA in variante.

5.3- Ai sensi del combinato disposto della L.R. n.49/2012, della L.R. n.62/2012 e della relativa circolare esplicativa in data 14.03.2013 prot. 1511, per gli interventi di cui all’art.5 della citata L.R. n.49/2012 (cambio di destinazione d’uso di edifici esistenti non ammessi dal PRG) è prevista la possibilità del rilascio diretto del titolo abilitativo da parte dei competenti uffici comunali, senza l’attivazione, per ogni singola richiesta, delle procedure di cui all’art.14 del D.P.R. n.380/2001 ovvero per ogni pratica l’approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, precisando che detta soluzione viene indicata nella

sopra richiamata circolare esplicativa regionale al fine di accelerare le procedure amministrative per il rilascio dei permessi di costruire.

5.4- Distanze minime per la localizzazione di impianti alimentati da biomasse.

a) Gli impianti per la produzione di energia da combustione da biomasse di potenza complessiva superiore a 50KW elettrici dovranno rispettare la distanza minima di 3.000 ml di raggio, misurata dal punto di emissione, dal perimetro dei centri abitati, dal perimetro dei centri edificati, dal perimetro degli insediamenti destinati alla residenza come individuati dal PRG;

b) Dovranno inoltre rispettare la distanza minima di 500 ml di raggio, misurata dal punto di emissione, da edifici esistenti con funzione abitativa o con possibilità di cambiare la funzione in abitativa o ad essa compatibile come da PRG;

c) Tali distanze si applicano in tutte le zone del PRG;

d) Tali limitazioni non si applicano agli impianti legittimamente autorizzati o in esercizio alla data di approvazione del presente articolo. *(emendamento dei consiglieri comunali in data 26.06.2014, prot. n.13939, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.27 del 26.06.2014).*

5.5- Gli impianti di trattamento di rifiuti pericolosi e non e di depositi e messa in riserva di rifiuti pericolosi dovranno rispettare le distanze minime di:

- 2.000,00 ml. dal perimetro dei centri abitati;
- 200,00 ml. dai corsi d'acqua;
- 300,00 ml. dagli edifici esistenti con funzione abitativa;
- 1.000,00 ml. da attività dedicate alla produzione, raccolta e/o smistamento di prodotti alimentari.

ART.6 – Destinazioni fondamentali.

6.1- Ogni destinazione degli immobili è ricondotta ad una classe di destinazione, a sua volta inquadrabile in una delle funzioni fondamentali descritti al successivo comma 6.4.

6.2- La classe di destinazione, viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento della destinazione d'uso.

6.3- La funzione e/o la classe di destinazione deve intendersi come riferimento per la valutazione del contributo di costruzione e standard urbanistici legati alla destinazione richiesta.

6.4- Le funzioni fondamentali, sono quelle di seguito elencate:

- AGRICOLA;
- PRODUTTIVA;
- RESIDENZIALE;
- SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO;
- ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI

dettagliatamente descritte nei successivi sottocommi 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 e 4.5 seguenti.

6.4.1- FUNZIONE AGRICOLA. Comprende le seguenti classi:

- alloggi residenziali, ai sensi dell'art.70 della LR18/83 nel testo in vigore;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art.71 della LR18/83 nel testo in vigore e della LR 29/20;
- impianti produttivi nei suoli agricoli, ai sensi dell'art.72 della LR 18/83;
- esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti e nei modi e termini dettati dalle norme regionali attuative in materia;

- esercizio delle attività extra-alberghiere, nei limiti e nei modi e termini stabiliti dalla vigente normativa di settore, statale e regionale.

6.4.2- FUNZIONE PRODUTTIVA. Comprende le seguenti classi:

- artigianale produttivo;
- artigianale di servizio;
- industriale;
- magazzini, rimesse e depositi;
- laboratori di ricerca;
- attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.);
- corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- esercizi commerciali della grande distribuzione;
- commercio all'ingrosso;
- impianti di erogazione di carburanti;
- pubblici esercizi;
- discoteche, sale da gioco e simili;
- alberghi, motel e simili aventi caratteristiche ricettive;
- campeggi, villaggi turistici ed ostelli;
- aree di sosta per camper;
- aree ludico sportive,

e, più in generale, sono ammessi tutti gli interventi riconducibili al DPR 160/2010 e successive modificazioni ed integrazioni.

6.4.3 – FUNZIONE RESIDENZIALE. Comprende le seguenti classi:

- alloggi familiari;
- residenze collettive;
- organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni.
- uffici, pubblici e privati.
- banche e istituti assicurativi.
- ambulatori medici.
- studi professionali.

6.4.4 - SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE PUBBLICO. Comprende le seguenti classi:

a) pubblici:

- attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori;
- attrezzature sanitarie: distretti socio-sanitari, poliambulatori, farmacie comunali;

b) d'interesse pubblico:

- edifici per il culto e relative attrezzature;
- sedi dell'associazionismo privato: circoli ricreativi e culturali;
- farmacie;
- impianti sportivi privati, convenzionati e non;

6.4.5 -ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI. Comprende le seguenti classi:

- viabilità;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- impianti sportivi;
- parchi;
- impianti di depurazione;
- depositi delle aziende erogatrici di servizi;
- impianti tecnologici per servizi pubblici ed interesse pubblico;

ART.7 – Interventi edilizi ed urbanistici

7.1- Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale di Cepagatti, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio oppure modificare precedenti destinazioni d'uso nei limiti e secondo le fattispecie previste dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, deve preventivamente inoltrare apposita richiesta, nelle modalità previste dal DPR n.380/2001, indirizzata al Responsabile del Servizio IV del Comune di Cepagatti e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del PRG, del Regolamento Edilizio Comunale e delle NTA.

7.2- Sono soggette alla disciplina del PRG, dei Piani Attuativi, del REC e delle NTA, e delle leggi sopraordinate esistenti in materia, le seguenti trasformazioni:

1- TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

- a) urbanizzazione;
- b) lottizzazione;
- c) ristrutturazione urbanistica.

2- TRASFORMAZIONI EDILIZIE:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione;
- f) nuova costruzione;
- g) nuova costruzione per ampliamento di fabbricati esistenti;
- h) nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;
- i) modifiche allo stato dei luoghi;
- l) opere infrastrutturali diffuse ed impianti che comportano la trasformazione permanente del suolo;
- m) nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

3- TRASFORMAZIONI DELL'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI:

- a) modificazioni della destinazione d'uso edilizia;
- b) modificazioni della destinazione d'uso funzionale.

ART.8 – Disciplina delle trasformazioni edilizie.

8.1- Per ogni intervento edilizio, da eseguirsi nel territorio comunale, il Piano Regolatore Generale, i Piani Attuativi vigenti, le Leggi Regionali e le Leggi Statali, definiscono le trasformazioni ammesse nelle varie zone, così come indicate sulle presenti NTA. Ciascuna unità immobiliare può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per essa individualmente ammesse dagli strumenti urbanistici in vigore, in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie.

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

- a) Sono trasformazioni edilizie conservative i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
- b) Sono trasformazioni edilizie non conservative i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;

- nuova costruzione;
- nuova costruzione per ampliamento di fabbricato esistente senza aumento di carico urbanistico;
- nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- modifiche dello stato dei luoghi;
- opere infrastrutturali diffuse.

8.3- Ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi come una delle trasformazioni sopra elencate.

8.4- Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito delle categorie adottate per il NCEU ai sensi della Legge 11.08.1939 n.1249 e successive modificazioni e del D.P.R. 01.12.1949, n.1442. La destinazione d'uso in atto dell'unità immobiliare è quella indicata negli atti formanti la richiesta di intervento e rilasciata dal competente Ufficio. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale, sempre in caso di dimostrazione di legittimità del fabbricato e della sua realizzazione in data anteriore al 1967. In mancanza di classificazione catastale, la destinazione d'uso del fabbricato può essere assunta come quella risultante da altri documenti probanti; in ultima istanza la destinazione d'uso dei locali può essere dichiarata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nelle forme di legge supportate da documenti probanti ed accertate dagli Uffici dell'Area Urbanistica del Comune di Cepagatti.

8.5- In tutte le zone classificate nel PRG ove sia prevista la cessione gratuita in favore dell'Ente delle aree costituenti lo *standard* di verde pubblico di cui al DM 1444/68, sono in obbligo al cedente ovvero a soggetti subentranti e/o aventi titolo, la realizzazione delle opere a verde e degli eventuali impianti (illuminazione, irrigazione ecc.), nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria continua dell'area verde ceduta, sollevando il Comune da tutti gli obblighi e gli oneri relativi e garantendo, nel tempo, la completa fruibilità pubblica dell'area.

8.6- Il Comune, tramite l'Ufficio LL.PP., procederà alla presa in carico delle aree gratuitamente cedute, complete di eventuali opere ed impianti ivi realizzati, unitamente all'impegno, da parte del cedente o aventi titolo, a garantire la manutenzione del sito col continuo mantenimento in buono stato dello stesso. Se non diversamente concordato, gli eventuali arredi (panchine, tavoli, giochi da bambini ecc.) a corredo dell'area, saranno a carico dell'Ente che provvederà alla loro installazione e manutenzione. Rimane inoltre a carico del Comune la manutenzione degli eventuali impianti installati.

8.7- L'impegno da parte del cedente, di cui al precedente punto, esteso agli aventi titolo formerà clausola integrante e sostanziale della convenzione da sottoscrivere in sede di cessione, prevedendo espressamente in essa il rimborso in favore dell'Ente, a semplice richiesta, delle spese sostenute per sopperire eventuali mancati adempimenti manutentivi da parte del cedente le aree o degli aventi titolo.

TITOLO II - RISPETTO DEI VINCOLI

ART. 9 – Vincoli paesaggistico, forestale e idrogeologico

9.1- Per tutte le zone del territorio comunale, indipendentemente dalla loro destinazione, si attuano le disposizioni di cui al D.Lgs. del 22.01.2004 n.42:” *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 06.07.2002 n.137*”, e s.m.i.

9.2- Prima del rilascio del titolo abilitativo, il richiedente, ove necessario, deve ottenere l’autorizzazione paesaggistica, secondo le procedure e modalità previste dal combinato disposto del D.Lgs.n.42/2004 e della L.R. n.2/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

9.3– In tutte le zone del territorio comunale, lungo il corso dei fiumi, dei torrenti, dei fossi, si applicano le disposizioni di cui all’art.80 della L.R.18/83 e s.m.i.

9.4– In tutte le zone del territorio comunale, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i, fino all’approvazione ed entrata in vigore del piano cave regionale, è vietata l’apertura ed il rinnovo di autorizzazioni, dopo la naturale scadenza di quelle in atto, di cave e torbiere per l’escavazione di breccia o altro materiale lapideo entro la fascia di ml.150 da fiumi, torrenti, fossi e laghi.

9.5- Per tutte le aree del Comune di Cepagatti sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, di cui al R.D.L. 30 Dicembre 1923 n.3267 e dal successivo regolamento R.D.16 maggio 1926 n.1126, prima del rilascio del titolo abilitativo, il richiedente deve ottenere l’autorizzazione da parte dell’Ente competente.

9.6– La Delibera del Consiglio Comunale di approvazione della Terza Variante al PRG assume valore di accettazione da parte del Comune di Cepagatti della “*corretta trasposizione degli orli di scarpata*”, resa ai sensi dell’art. 20 comma 1 delle NdA del PAI e della circolare commissariale prot. 132630 del 19.05.2015”.

9.7- Indipendentemente dalla destinazione di PRG, le disposizioni di seguito riportate valgono per tutte le aree del territorio comunale ricomprese all’interno del Piano Stralcio di Bacino per l’assetto idrogeologico “Difesa dalle alluvioni” e “Fenomeni Gravitativi e processi erosivi”, giusta DGR Abruzzo n.1386 del 29.12.2004 e DGR n.1377 in data 29.12.2005, aggiornato con DGR Abruzzo n.355 del 29.06.2017 - BURA n.31 del 02.08.2017, modificato dalla prima Variante Parziale del Piano Stralcio di Bacino per l’assetto idrogeologico “Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi”, riferito ai bacini di rilievo regionale dell’Abruzzo e al territorio regionale ricompreso nel bacino interregionale del Fiume Sangro, approvata giusto DPCM 19 giugno 2019 - GURI Serie Generale n.194 del 20.08.2019 - ed infine modificato con Determina Dirigenziale ADS del 29 novembre 2021 n. 31, con la quale l’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale (Area difesa del suolo) ha diffuso la cartografia “*Perimetrazioni delle aree caratterizzate da rischio geomorfologico mappate in ambito PAI (Piano Assetto Idrogeologico) vigenti sul Distretto A. C. aggiornate alla data del 29.11.2021 a seguito di varianti successive*,”

9.8- Il rilascio del titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001 per qualsiasi intervento da eseguire in prossimità degli orli di scarpata, graficamente individuati nelle tavole PAI-PSDA, allegate al PRG, è subordinato alla verifica, da parte dal proponente l’istanza, delle disposizioni e prescrizioni dettate dalle NdA del Piano Stralcio di Bacino di cui sopra, completo della trasposizione sugli elaborati tecnici descrittivi dell’intervento dei tratti di orlo di scarpata interessati e la stima dell’ampiezza delle fasce di rispetto, calcolate con le modalità di cui all’allegato F, riportato in appendice alle presenti norme.

ART.10 – Vincolo archeologico.

10.1- Per tutte le zone del territorio comunale, indipendentemente dalla loro destinazione, si attuano le disposizioni di cui alla Carta Archeologica Ufficiale della Provincia di Pescara, approvata con atto prot.2618 in data 01.04.2004 a firma del Soprintendente per i Beni Archeologici dell'Abruzzo.

10.2- Indipendentemente dalla destinazione di PRG, per tutte le aree del Comune di Cepagatti perimetrate sulla Carta Archeologica Ufficiale della Provincia di Pescara e ricadenti all'interno delle aree individuate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Chieti in sede di CdS e così come individuate sulle tavole grafiche costituenti la variante al PRG, prima del rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR n.380/2001, il richiedente deve ottenere il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento rilasciato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo. La Soprintendenza deve provvedere a: 1) valutare la fattibilità dei progetti; 2) richiedere saggi archeologici preventivi per la valutazione dei progetti; 3) imporre eventuali modifiche progettuali al fine di garantire la salvaguardia dei resti archeologici; 4) imporre, di concerto con l'A.C., tramite apposito tavolo tecnico, vincoli di inedificabilità ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

10.3 – Le destinazioni d'uso delle aree del Comune di Cepagatti ricadenti all'interno dell'antico tracciato della transumanza -*Tratturo*- in località Villareia, dovranno essere quelle stabilite dal vigente Piano Quadro Tratturo del Comune, adottato con delibera Consiliare n. 63 del 29/12/1995 ed approvato dalla Soprintendenza con nota prot. 1878 del 03.06.1996. In ogni caso, prima del rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR n.380/2001, ai sensi del vigente Piano Quadro Tratturi, il richiedente deve ottenere il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento proposto, rilasciato dalla competente Soprintendenza.

ART.11 – Vincoli da elettrodotti, metanodotti e impianti a radiofrequenze

11.1 - Indipendentemente dalla destinazione di PRG, per tutte le aree del Comune di Cepagatti ove sono presenti elettrodotti che interferiscono con le costruzioni, prima del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi previsti dal DPR n.380/2001, occorre munirsi dei pareri del competente ufficio ASL- Dipartimento di Prevenzione e del competente ufficio A.R.T.A., nel rispetto di quanto stabilito dal D.L. n.36 del 22 febbraio 2001, dal DPCM 8 luglio 2003, dal Ministero dell'Ambiente con nota del 15.11.2004: "Metodologia di calcolo per la determinazione provvisoria delle fasce di rispetto pertinenti ad una o più linee elettriche", dalla norme CEI vigenti, e dalla L.R. 13 Dicembre 2004, n.45 e s.m.i.

11.2- Per gli interventi da attuare in prossimità di tutte le opere/impianti infrastrutturali strategici, esistenti ed in progetto, di competenza del MiSE, del MiTE, di altri Ministeri o Enti sopraordinati, sui cui siti istituzionali è possibile prendere visione degli atti pubblici, il rilascio del titolo abilitativo di cui al DPR n.380/2001, è subordinato all'acquisizione della autorizzazione preventiva da parte dell'Ente proprietario o gestore delle opere.

11.3 - Per l'installazione di nuovi impianti di telecomunicazioni in radiofrequenza sul territorio comunale valgono le disposizioni di cui al relativo Regolamento Comunale, approvato dal Consiglio con delibera n. 48 del 28.07.2022, a cui si rinvia.

ART.12 – Vincolo di rispetto cimiteriale

12.1- I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1265, come modificato dall'art.28 della Lg. 1 agosto 2002 n.166, sono pari ad almeno ml 100, giusta riduzione della fascia di rispetto di ml 200 autorizzata dalla ASL di Pescara in sede di approvazione della Seconda Variante al PRG.

Le zone di rispetto sono individuate sulla cartografia costituente la presente Terza Variante al PRG; in caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di PRG e le disposizioni del T.U. di cui sopra, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore; eventuali deroghe per interventi su fabbricati esistenti ad una distanza inferiore a ml 100, dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte della ASL competente.

12.2- La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti può essere consentita, rispettando il limite di ml 50 dalle costruzioni, alle condizioni di cui all'art.28 comma 2 lett. a) e b) della legge 1 agosto 2002 n.166, previa approvazione del Consiglio Comunale, su parere favorevole della competente ASL.

12.3- All'interno della zona di rispetto cimiteriale, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria o straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia che comporti ampliamento non superiore al 10% del volume del fabbricato esistente e comunque nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni contenute nella Legge n.166/2002.

12.4 - La modifica al perimetro della zona di rispetto cimiteriale, a seguito dell'ampliamento dei cimiteri esistenti, avviene con l'approvazione del progetto da parte dell'Ufficio LL.PP. del Comune e conseguente semplice aggiornamento della cartografia di PRG.

ART.13 – Vincolo da impianti di depurazione.

13.1- Per la realizzazione di nuovi impianti di depurazione pubblici, di depurazione biologica di acque reflue civili, di acque reflue derivanti da insediamenti produttivi, in grado di causare esalazioni odorigene o formazione di aerosoli, o l'ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto non inferiore a ml. 50 da insediamenti abitativi o edifici adibiti ad attività di pubblico servizio esistenti o previsti dal piano regolatore generale e dai suoi strumenti attuativi.

13.2- Per l'ubicazione di insediamenti residenziali e di pubblico servizio in parti del territorio contermini ad impianti pubblici di depurazione a ciclo biologico, deve essere altresì osservata la fascia di rispetto di ml.50 da qualsiasi componente impiantistica esistente o di progetto.

13.3- Deroghe dal distacco di ml.50, sia riferite alla realizzazione dell'impianto pubblico rispetto ad insediamenti residenziali e di pubblico servizio contermini, esistenti o di progetto, sia riferita alla localizzazione dei predetti insediamenti rispetto ad un impianto pubblico di depurazione preesistente, possono essere concesse subordinatamente alla presentazione di uno studio d'impatto ambientale che, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei dispositivi di adeguata mitigazione degli impatti che ne derivano, dimostri l'assenza di effetti a carico delle attività e funzioni oggetto di tutela.

13.4- La modifica al perimetro delle fasce di rispetto, a seguito dell'ampliamento di impianti di depurazione esistenti, può avvenire tramite variante al PRG, con conseguente semplice aggiornamento della relativa cartografia .

13.5- Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di taglia inferiore o uguale a 50 abitanti equivalenti.

ART.14 – Classificazione delle vie di comunicazione

14.1- Ai fini della determinazione delle distanze di rispetto per l'edificazione, le vie di comunicazione sono classificate, conformemente all'art.2 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni, al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, nei seguenti tipi:

- a) A autostrade;
- b) B strade extraurbane principali;
- c) C strade extraurbane secondarie;
- d) D strade urbane di scorrimento;
- e) E strade urbane di quartiere e di interquartiere;
- f) F strade locali;
- g) F-bis itinerari ciclo pedonali.

14.2- Sul territorio del Comune di Cepagatti le strade sono classificate come segue:

1 STRADE DI TIPO A:

- autostrada A25 Torano - Pescara;
- autostrada A14 Bologna - Bari.

2 STRADE DI TIPO C:

- Strada Statale n.81.
- Bretella di raccordo autostradale Chieti - Pescara: Dragonara - Buccieri;

3 STRADE DI TIPO F:

- Strada Provinciale SR (ex SS) n.602;
- Strada Provinciale n.41;
- Strada Provinciale n.43;
- Strada Provinciale n.44;
- Strada Provinciale n.44/b;

- ed inoltre, sono considerate strade locali di tipo F, tutte le altre strade pubbliche o di uso pubblico esistenti o da realizzarsi nel territorio del Comune di Cepagatti, anche non elencate nei punti precedenti.

14.3- Il Comune di Cepagatti con deliberazione della Giunta Comunale n.206 in data 27.12.2011, ha definitivamente approvato la nuova delimitazione dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. 30.04.1992 n.285 e s.m.i. La delimitazione dei centri abitati è stata modificata ed integrata con delibera della Giunta Comunale n.62 del 13.05.2021.

ART.15 – Distanze minime dalla vie di comunicazione.

15.1- Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici attuativi e della normative stabilite per le singole zone dalle presenti N.T.A., le distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi a partire dal confine stradale, sono le seguenti:

- strade di tipo A:

- a.1– Fuori dai centri abitati: ml.60,00. Per le recinzioni ml.5,00;
- a.2– Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste edificabili o trasformabili dal PRG nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi : ml.30,00.
Per le recinzioni ml.5,00 fuori dai centri abitati; ml.3,00 all'interno dei centri abitati.

- strade di tipo B:

- b.1– Fuori dai centri abitati: ml.40,00. Per le recinzioni ml.5,00;
- b.2– Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste edificabili o trasformabili dal P.R.G. nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi : ml.20,00.
Per le recinzioni ml.5,00 fuori dai centri abitati; ml.3,00 all'interno dei centri abitati.

- strade di tipo C:

c.1- All'interno dei centri abitati e all'interno delle zone previste come edificabili dal PRG o dagli strumenti attuativi ml.10,00; per le recinzioni ml.2,00.

c.2- Fuori dei centri abitati e per le zone classificate come agricole dal PRG ml.30,00; per le recinzioni ml.3,00.

- **strade di tipo D:** ml.20,00. Per le recinzioni ml.2,00;

- **strade di tipo E:** all'interno dei centri abitati ed all'interno delle zone previste come edificabili dal PRG o dagli strumenti attuativi ml.10,00; per le recinzioni ml.2,00; fuori dei centri abitati e per le zone classificate come agricole dal vigente PRG ml.20,00; per le recinzioni ml.3,00.

- **strade di tipo F:** all'interno dei centri abitati e all'interno delle zone previste come edificabili dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi ml.10,00; per le recinzioni ml.2,00; fuori dei centri abitati per le zone classificate come agricole dal vigente PRG ml.20,00; per le recinzioni ml.3,00. Nelle zone classificate "B" è ammessa la realizzazione di fabbricati nel rispetto delle distanze dalle strade esistenti e di P.R.G. stabilite dall'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968 e sue modifiche ed integrazioni.

15.2- Per le zone edificabili è fatto obbligo il rispetto del triangolo di visuale libera in prossimità delle intersezioni tra strada statali, tra strade provinciali e tra strade statali con strade provinciali, ottenendo il prescritto nulla-osta degli Enti competenti; il rispetto del triangolo di visuale libera in tutto il territorio comunale, dovrà essere oggetto di valutazione, da parte del proponente l'istanza, in corrispondenza alle intersezioni per tutte le tipologie stradali anche per la progettazione e realizzazione di recinzioni in genere in prossimità di incroci stradali.

15.3- Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

15.4- I terreni ricompresi nelle fasce di rispetto stradale possono essere computati urbanisticamente anche ai fini del calcolo della volumetria massima costruibile (art.4.4 delle presenti NTA e disposizioni del REC), secondo gli indici edificatori indicati nelle singole zone dal PRG.

15.5- Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e/o manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione per ampliamento di fabbricato esistente, esclusivamente sul lato posteriore del fabbricato esistente.

15.6- Per i fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, è ammessa sia la possibilità di sopraelevare sul perimetro esistente e sia l'ampliamento planimetrico in allineamento con le murature già esistenti dei fabbricati oggetto di intervento nel limite massimo del 50% della superficie impegnata dalla costruzione come determinata ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale (*emendamento dei consiglieri comunali in data 26.06.2014, prot. n.13942, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.27 del 26.06.2014*), il tutto in deroga alla distanza minima dalle strade pubbliche esistenti sul territorio comunale o previste nel PRG, purché nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per le singole zone del

Piano, precisando che, se trattasi di strada appartenente ad Ente diverso dal Comune, sia ottenuto preliminarmente il nulla-osta dello stesso Ente proprietario o gestore.

15.7- Tutti gli interventi edilizi, comunque ed in ogni caso, devono risultare conformi alle disposizioni e prescrizioni dettate dalla normativa in zona sismica in vigore in materia di distanze tra fabbricati contigui e di distanze dalle strade ed aree pubbliche.

15.8- Tutti gli interventi edilizi, durante e dopo la loro realizzazione, devono prevedere adeguati sistemi atti ad impedire il dilavamento di materiali (terra, ciotoli, pietrisco, rifiuti, ecc.) su aree e/o su strade pubbliche. La pulizia dei suoli pubblici dai detriti è a totale carico dei proprietari o aventi titolo dei siti di provenienza del dilavamento; essi vi provvederanno immediatamente ed in caso di inerzia provvederà il Comune, anche con affidamento a ditta esterna, addebitando ai soggetti inadempienti i costi sostenuti.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART.16 – ZONA “A” – VECCHIO NUCLEO.

16.1- Ricomprende gli agglomerati urbani di prima formazione che ora costituiscono i classici vecchi nuclei.

16.2- Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. del 06 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle zone “A” – vecchio nucleo- , sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e/o manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione edilizia;

16.3- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono anche la demolizione e la ricostruzione sono vietati per gli edifici religiosi, per quelli costituenti il complesso denominato “Torre Alex” nel centro storico di Cepagatti, e per gli edifici costituenti le dimore storiche private site a Villanova denominate “Villa Pignatelli” e “Villa Valignani”, ed in generale per tutti gli edifici con caratteristiche di rilevanza artistica, architettonica e storica, nonché per gli edifici “vincolati” ai sensi del D.L. n.42/2004.

16.4- Ai sensi del Capo III artt.10, 11, 21, 22, 23 del D.L. n.42/2004, gli aventi titolo che intendono eseguire gli interventi di cui al punto precedente, al fine di ottenere la preventiva approvazione, hanno l'obbligo di sottoporre il progetto alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e/o Archeologici, nei casi previsti dalla legge.

16.5- Ai sensi dell'art.10 del D.L. n.42/2004 sono Beni Culturali anche “le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico”; pertanto per interventi su tali manufatti è richiesta preventiva autorizzazione del Soprintendente;

16.6- Ai sensi dell'art.52 del D.L. n.42/2004, la disciplina sul commercio, su “aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e ambientale”, sentito il Soprintendente di competenza, può essere sottoposta a divieti e prescrizioni;

16.7- Ai sensi dell'art.21 del D.L. n.42/2004 sono subordinati ad autorizzazione del Ministero le demolizioni delle cose costituenti beni culturali, anche con successiva ricostruzione mentre l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente, pertanto tutti gli interventi e quindi anche: manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli riportati all'art.10 commi b) e c) del D.Lgs. n.380/2001, devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza; mentre quelli di demolizione e anche ricostruzione, per competenza, sono subordinati ad autorizzazione Ministeriale;

16.8- Sia per gli edifici storici che per quelli sottoposti a vincolo paesaggistico le autorizzazioni a costruire non possono essere rilasciate senza autorizzazione del soprintendente ed i lavori non possono iniziare in difetto di essa;

16.9- Negli edifici storici “vincolati” pur nel rispetto dell'organismo architettonico e dei suoi apparati decorativi a al fine di permettere una sua migliore fruizione è permesso il cambiamento di destinazione d'uso, purché compatibile con esso, vedasi il caso di edifici di culto dismessi utilizzati quali luoghi culturali e teatrali, o locali di edifici storici utilizzati quali uffici o a fini commerciali e ristorativi, come avviene nelle città storiche;

16.10- Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 2.4 possono prevedere anche il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

16.11- Sono consentite le seguenti destinazioni: abitazioni, uffici, attività commerciali, pubblici esercizi, piccoli laboratori per artigianato di servizio, questi ultimi a condizione che non producano rumore, emissioni in atmosfera di qualunque tipo, e che non svolgano lavorazioni con materiali inquinanti. La superficie utile netta massima dei locali adibiti ad artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150,00.

16.12- Per le attività commerciali sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n.114/98, dalla L.R. n.11/2008 e dalla delibera del Consiglio Comunale n.21 del 28.03.2009 e loro modifiche ed integrazioni.

16.13- Per gli interventi ammessi dal presente articolo, trattandosi di interventi eseguiti su edifici esistenti, compreso la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, non è obbligatoria in sede di progetto la previsione di spazi e parcheggi ai sensi dell'art.41sexies della Legge 1150/42 e della L.122/89 e successive modifiche ed integrazioni. Al fine di favorire il recupero del patrimonio sociale, culturale ed economico, unitamente ad una riqualificazione urbana dei luoghi, è consentito esercitare attività di microeconomia, artigianali, commerciali al dettaglio, ricreative, terziarie e di servizi, anche senza la disponibilità del previsto standard a parcheggio.

16.14- Le unità immobiliari ricadenti nella zona "A - Vecchio nucleo", possono mantenere le destinazioni d'uso e le altezze esistenti, anche in deroga alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

16.15- Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo, possono essere realizzati, ai sensi del D.P.R. 380/2001, con SCIA o con Permesso di Costruire. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati, ai sensi del DPR n.380/2001, esclusivamente con il permesso di costruire.

16.16- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

- senza aumento dell'altezza massima del fabbricato;
- senza modifica alcuna all'area di sedime del fabbricato esistente e nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.4174 del 07.08.2003 (G.U. n.274 del 15.11.2003). E' fatto obbligo, in casi di ristrutturazione edilizia di produrre al Comune di Cepagatti perizia giurata del progettista riportante appositi elaborati grafici indicanti la figura geometrica che definisce la sagoma fondamentale e l'area di sedime del fabbricato esistente con le relative quote planimetriche ed altimetriche, la posizione e le dimensioni di tutte le aperture del fabbricato esistente, l'indicazione di tutte le distanze del fabbricato esistente dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati circostanti, nonché adeguata documentazione fotografica.

16.17- In caso di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, è consentito mantenere le aperture del fabbricato esistente senza nessuna modifica della loro dimensione e della loro posizione. Qualora le pareti degli edifici antistanti esistenti siano già finestrate è ammessa la possibilità di realizzare nuove aperture e modificare quelle esistenti nel rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile inerenti le luci e le vedute. Detta norma si applica anche se una sola delle pareti degli edifici esistenti è finestrata.

16.18- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti previsti dal presente articolo, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le tamponature esterne devono essere realizzate con mattoni in laterizio “faccia vista” o rifiniti con malta cementizia con i seguenti colori: ocra, ambra, giallo paglierino, sabbia, beige, rosa antico, terra di Siena, terra bruciata e simili. Il tipo di colore dovrà essere indicato dal progettista sugli elaborati allegati alla richiesta del titolo abilitativo.
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno o in alluminio elettro-colorato e le persiane dovranno essere di colore intonato alla facciata o legno naturale.
- per i balconi e gli aggetti sono vietati parapetti in c.a. e in laterizio, sono ammessi ringhiere in materiale ferroso. Sono escluse le ringhiere in alluminio.
- i manti copertura dovranno essere realizzati a tetto con pendenza massima delle falde pari al 35% con aperture di eventuali finestre solo a raso, con coppi in laterizio, o tegola portoghese sempre in laterizio di colore rosso, rosa, ocra o antichizzato.
- i canali di gronda e i discendenti per la raccolta delle acque meteoriche potranno essere realizzati solo in rame o in ghisa.

16.19- Le facciate devono conservare, ove esistenti, i trattamenti con mattoni faccia a vista, bugnati, cornicioni, paraste, modanature e fregi, portali o loggiati con relative balaustre o mensole in pietra; caratteristiche tipologiche, strutturali e volumetriche di cornici, altane e terrazze, con integrazione e/o ampliamento di materiali e forme simili.

16.20- Gli interni devono conservare, ove esistenti: volte di vario tipo, archi, stipiti di pietra, modanature, fregi, decorazioni e pavimenti.

16.21- Sono fatte salve le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per gli edifici sottoposti a vincolo secondo il D.Lgs. n.42/2004.

16.22- In caso di contrasto delle presenti norme con le norme del REC prevalgono le presenti disposizioni.

16.23- In caso di interventi da eseguire su immobili prospicienti strade, vie, piazze e spazi pubblici e sulle cui facciate sono presenti i dipinti conosciuti come *MURALES*, particolare cura dovrà essere rivolta alla tutela e preservazione degli stessi, concordando preventivamente e di volta in volta con la competente Soprintendenza, tutti gli accorgimenti tecnici, ovvero le opportune modalità operative con cui eseguire gli interventi ritenuti necessari a garantire l'integrità e la conservazione nel tempo del percorso storico, artistico e culturale che tali forme di espressione rappresentano per la collettività.

ART.17 – ZONA “B1” – INTENSIVA DI COMPLETAMENTO.

17.1- Le aree “B1” definite Intensive di Completamento” sono state indicate per il completamento delle zone di prima formazione ed espansione, per prevedere risanamenti interni, sistemazioni igieniche, consolidamenti, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta di apposito titolo abilitativo nelle forme previste dal DPR n.380/2001.

17.2- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altra zona “B” del PRG, a condizione che venga stipulato atto pubblico debitamente registrato e trascritto dal quale risultino le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di “atterraggio” e nel rispetto di tutti gli altri parametri e indici vigenti per la zona ove si prevede l'atterraggio.

17.3- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 1,50; (vedi art. 4.4)
- Altezza massima (Hmax): ml. **14,00**;
- Rapporto di copertura: max 50% del lotto di intervento.
- Distanza minima dai confini: la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra i confinanti proprietari, a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio pubblico, non potrà mai essere inferiore a ml.5,00. I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo a carattere espropriativo dal parte del Comune o di altro Ente sovraordinato.
- Distanza tra nuovi fabbricati (Df): la distanza minima assoluta, tra pareti finestrate di edifici prospicienti e di ml.10,00 e comunque in nessun caso inferiore all'altezza massima degli edifici prospicienti. Le pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato e della stessa proprietà, possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.
- Distanze dalle strade (Ds): dalle strade Statali e Provinciali minimo ml.10,00; dalle strade comunali minimo ml.5,00.
- Parcheggi Privati (Pp): i parcheggi privati possono essere coperti o scoperti con il minimo assoluto di 1 mq./10 mc di volumetria edificata.
- Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di parcheggio, escluse sedi viarie. Per gli interventi che prevedono la realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.11/2008.

17.4– Funzione fondamentale: RESIDENZIALE - Sono ammesse tutte le classi;

Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse le seguenti classi:

- artigianale di servizio;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- pubblici esercizi;
- laboratori di ricerca;

17.5- Sono ammessi tutti gli interventi all'art.7.2 delle presenti NTA.

17.6- I fabbricati esistenti alla data di approvazione della Seconda Variante al PRG, legittimamente realizzati, possono mantenere la destinazione d'uso in atto e la loro volumetria complessiva anche se in contrasto con le previsioni delle presenti norme tecniche di attuazione.

17.7- Per tutti gli edifici legittimamente esistenti ricadenti all'interno delle zone "B1", che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario assegnato (art.4.4) e se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda Variante al PRG, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" nel limite del 30% della volumetria del fabbricato esistente.

17.8- Per gli edifici come sopra definiti, la cui volumetria residuale sia inferiore al 30% del volume esistente, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda Variante al PRG, si può comunque optare per l'applicazione dell'ampliamento "*una tantum*", nel limite del 30% del volume del fabbricato esistente.

17.9- Gli ampliamenti "*una tantum*" devono comunque rispettare tutti gli altri indici urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme e dal REC in vigore.

17.10- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi oggetto di cessione gratuita all'Ente, potranno essere computate dai richiedenti il permesso di costruire, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

ART.18 – ZONA “B2”– SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO.

18.1- Le aree “B2” definite Semintensive di Completamento prevedono ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta del titolo abilitativo nelle forme previste dal DPR n.380/2001.

18.2- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altra zona “B” del PRG, a condizione che venga stipulato atto pubblico debitamente registrato e trascritto dal quale risultino le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di “atterraggio” e nel rispetto di tutti gli altri parametri e indici vigenti per la zona ove si prevede l'atterraggio.

18.3- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 1,20; (vedi art. 4.4)
- Altezza massima (Hmax): ml. **11,00**;
- Rapporto di copertura (Rc): max 50% del lotto di intervento.
- Distanza minima dai confini: la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra i confinanti proprietario a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio pubblico, non potrà mai essere inferiore a ml.5,00. I limiti di zona non costituiscono confine e quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo a carattere espropriativo dal parte del Comune o di altro Ente sovraordinato;
- Distanza tra nuovi fabbricati (Df): la distanza minima assoluta, tra pareti finestrate di edifici prospicienti e di ml.10,00 e comunque in nessun caso inferiore all'altezza massima degli edifici prospicienti. Le pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato e della stessa proprietà, possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.
- Distanze dalle strade (Ds): quanto stabilito dall'art.15 delle presenti NTA
- Parcheggi Privati. (Pp): i parcheggi privati possono essere coperti o scoperti con il minimo assoluto di 1 mq/10mc di volumetria edificata.

- Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di parcheggio escluse sedi viarie. Per gli interventi che prevedono la realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.11/2008.

18.4- Funzione fondamentale: RESIDENZIALE - Sono ammesse tutte le classi;

Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse le seguenti classi:

- artigianale di servizio;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- pubblici esercizi;
- laboratori di ricerca;

18.5- Sono ammessi tutti gli interventi all'art.7, punto 2 delle presenti NTA.

18.6- I fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, se legittimamente realizzati, possono mantenere la destinazione d'uso in atto e la volumetria complessiva anche se in contrasto con le previsioni delle presenti NTA

18.7- Per tutti gli edifici legittimamente esistenti ricadenti all'interno delle zone "B2", che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario assegnato (art.4.4) e se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente.

18.8 - Per i fabbricati come sopra definiti, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda Variante al PRG, si può comunque optare per l'ampliamento "*una tantum*", nel limite massimo del 30% della volumetria esistente.

18.9- Gli ampliamenti "*una tantum*" devono comunque rispettare tutti gli altri indici urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme e dal REC in vigore.

18.10- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'Ente potranno essere computate dai richiedenti il titolo abilitativo, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

ART.19 – ZONA "B3"– SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO.

19.1- Le aree "B3" definite SemiEstensive di Completamento prevedono ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta di titolo abilitativo nelle forme previste dal DPR n.380/2001.

19.2- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altre zona "B" del P.R.G., a condizione che venga stipulato atto pubblico debitamente registrato e trascritto dal quale risultino le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di "atterraggio" e nel rispetto di tutti gli altri parametri e indici vigenti per la zona ove si prevede l'atterraggio.

19.3- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq. 1,00; (vedi art. 4.4)
- Altezza massima (Hmax): ml **11,00**;
- Rapporto di copertura: max 50% del lotto di intervento.
- Distanza dai confini: la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra i confinanti proprietario a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio pubblico, non potrà mai essere inferiore a ml.5,00. I limiti di zona non costituiscono confine e quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo a carattere espropriativo dal parte del Comune o di altro Ente sovraordinato
- Distanza tra nuovi fabbricati: - Distanza tra nuovi fabbricati (Df): la distanza minima assoluta, tra pareti finestrate di edifici prospicienti e di ml.10,00 e comunque in nessun caso inferiore all'altezza massima degli edifici prospicienti. Le pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato e della stessa proprietà, possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.
- Distanze dalle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti NTA
- Parcheggi Privati. (Pp): - Parcheggi Privati. (Pp): i parcheggi privati possono essere coperti o scoperti con il minimo assoluto di 1 mq./10mc di volumetria edificata.
- Per interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di parcheggio escluse sedi viarie. Per gli interventi che prevedono la realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto della L.R. n.11/2008.

19.4- Funzione fondamentale: RESIDENZIALE - Sono ammesse tutte le classi;
Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA.

Sono ammesse le seguenti classi:

- artigianale di servizio;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- pubblici esercizi;
- laboratori di ricerca;

19.5- Sono ammessi tutti gli interventi all'art.7, punto 2 delle presenti NTA.

19.6- I fabbricati esistenti alla data di approvazione della Seconda Variante al PRG e legittimamente realizzati, possono mantenere la destinazione d'uso in atto e la loro volumetria complessiva anche se in contrasto con le previsioni delle presenti norme tecniche di attuazione.

19.7- Per tutti gli edifici legittimamente esistenti ricadenti all'interno delle zone classificate come "B3", che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario assegnato (art.4.4) e se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

19.8- Per i fabbricati come sopra definiti, la cui volumetria residuale sia inferiore al 30% del volume esistente, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al

PRG, si può comunque optare per l'applicazione dell'ampliamento "*una tantum*", nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente.

19.9- Gli ampliamenti "*una tantum*" devono comunque rispettare tutti gli altri indici urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme e dal REC in vigore.

19.10- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale potranno essere computate dai richiedenti il permesso di costruire, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

ART.20 – ZONA “B4” DI COMPLETAMENTO (Lotti Edificati)

20.1- Le aree “B4” di completamento – lotti edificati- sono quelle individuate sugli elaborati grafici, rappresentativi del PRG, approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale di Pescara in data 06.03.2000 n.17.

20.2- In tali aree il piano sia attua per intervento diretto, tramite richiesta di titolo abilitativo di cui al DPR n.380/2001.

20.3- I fabbricati esistenti alla data di approvazione della Seconda Variante al PRG e legittimamente realizzati, possono mantenere la destinazione d'uso in atto e la loro volumetria complessiva anche se in contrasto con le previsioni delle presenti norme tecniche di attuazione.

20.4- I fabbricati esistenti, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale, possono essere oggetto dei seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nuova costruzione, per ampliamento di fabbricato esistente senza aumento di carico urbanistico. Nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, modifiche dello stato dei luoghi, opere infrastrutturali diffuse. In caso di mutamento della destinazione d'uso funzionale le destinazioni ammesse sono quelle di seguito elencate.

20.5- Gli interventi ricadenti nelle zone B4 – Lotti edificati – dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) destinazioni d'uso ammesse: abitazioni, negozi, uffici e piccoli laboratori per artigianato di servizio, questi ultimi a condizione che non producano rumore, emissioni in atmosfera di qualunque tipo, e che non si svolga lavorazione di materiali inquinanti. La superficie massima dei laboratori per artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150 di superficie utile.
- b) lotto minimo d'intervento: intera consistenza del lotto, così come riportato sugli elaborati grafici del Piano.
- c) la distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o accessori di altra proprietà non potrà essere minore a ml.10,00.
- d) la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà, in nessun caso, essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00

previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

- e) Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- f) la distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio, così come previste sulle tavole grafiche costituenti la variante parziale al P.R.G., non potrà mai essere inferiore a ml.5,00.
- g) i limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo a carattere espropriativi da parte del Comune o di altro Ente sovraordinato.
- h) rapporto massimo di copertura: 50% del lotto d'intervento;
- i) altezza massima degli edifici (anche per ampliamenti): ml. **11,00**;
- J) parcheggi privati, coperti o scoperti: minimo 1mq/10mc di volumetria edificata. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di area a parcheggio.
- k) Per gli interventi che prevedono la realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto della L.R. n.11/2008.
- l) indice fondiario: 1.2 mc/mq. (vedi art. 4.4)

20.6 – Per tutti gli edifici legittimamente esistenti e ricadenti all'interno delle zone "B4", che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario assegnato (art.4.4) e se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" nel limite del 30% della volumetria del fabbricato esistente, nel rispetto di tutti gli altri indici urbanistico-edilizi delle presenti norme e dal REC in vigore.

20.7- Per i fabbricati come sopra definiti, la cui volumetria residuale sia inferiore al 30% del volume esistente, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, si può comunque optare per l'ampliamento "*una tantum*", nel limite del 30% del volume esistente, nel rispetto di tutti gli altri indici urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme e dal REC in vigore .

20.8- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'Ente, potranno essere computate dai richiedenti il permesso di costruire, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

20.9- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili ed il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altre zona "B" del vigente PRG, a condizione che venga stipulato atto pubblico debitamente registrato e trascritto dal quale risultino, le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di "atterraggio" e nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi ed indici urbanistici vigenti per la zona ove si prevede l'atterraggio.

ART.21 – ZONA "B5" DI COMPLETAMENTO (Lotti Inedificati)

21.1- Le aree "B5" di completamento – lotti inedificati – sono quelle individuate sugli elaborati grafici rappresentativi del PRG, approvata con deliberazione n.17 del Consiglio Provinciale di Pescara in data 06.03.2000.

21.2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta di titolo abilitativo di cui al DPR n. 380/2001.

21.3- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale, in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o altresì all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere, a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione della costruzione oggetto del oggetto della richiesta di permesso di costruire. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati costruttori, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, approvata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Cepagatti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati costruttori dovranno essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale di Cepagatti prima della richiesta del certificato di agibilità, dopo il collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato, a cura e spese del titolare dell'intervento e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte dell'ufficio LL.PP. del Comune.

21.4- Gli spazi pubblici, i parcheggi o loro porzioni ricadenti sulle singole particelle catastali, così come individuati sugli elaborati grafici costituenti la Terza Variante al PRG, indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l'approvazione della Seconda Variante, dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Ente comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del permesso di costruire ed a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

21.5- La quantizzazione economica delle opere pubbliche e/o dei parcheggi da realizzare e cedere al comune, sarà effettuata in base ai costi medi regionali di urbanizzazione per insediamenti residenziali, così come determinati dalla Regione Abruzzo ed in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'Ente comunale, potranno essere computate dai richiedenti il permesso di costruire, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

21.6- Dopo tre anni, a decorrere dalla data di approvazione della Terza Variante al PRG, le aree a destinazione pubblica, a strade o a parcheggio, potranno essere oggetto di interventi espropriativi da parte dell'Ente Comunale, con conseguente perdita della capacità edificatoria delle aree medesime.

21.7- Ai proprietari singoli o consorziati è data la possibilità di proporre all'Amministrazione Comunale, soluzioni progettuali alternative, rispetto a quanto previsto sulle tavole grafiche allegate alla variante al PRG, in caso di progetto unitario di sotto zone funzionali e a condizione che siano rispettate le stesse quantità di spazi pubblici e parcheggi, previsti sulle tavole costituenti la variante al Piano. La proposta progettuale alternativa dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale. Unitamente allo schema di convenzione per la cessione e realizzazione delle aree e opere pubbliche. In caso di richiesta di soluzioni progettuali alternative, rispetto a quanto previsto sulle tavole grafiche allegate alla variante al P.R.G., la proposta dovrà essere sottoscritta per accettazione da parte di tutti i proprietari e/o aventi titolo degli immobili ricadenti all'interno della sotto zona funzionale così come perimetrale sugli elaborati costituenti il PRG.

21.8- Gli interventi ricadenti nelle zone B5 di completamento – Lotti inedificati – dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) destinazioni d'uso ammesse: abitazioni, negozi, uffici e piccoli laboratori per artigianato di servizio, questi ultimi a condizione che non producano rumori,

emissioni in atmosfera inquinanti di qualunque tipo, e che non ci si svolga lavorazione di materiali inquinanti. La superficie massima dei laboratori per artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150 di superficie utile.

- b) lotto minimo d'intervento: mq.500.
- c) la distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.
- d) la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade statali e provinciali: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- f) la distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio, così come previste sulle tavole grafiche costituenti la variante parziale I P.R.G., non potrà mai essere inferiore a ml.5,00.
- g) in caso di previsione di accesso carrabile o pedonale da parcheggi pubblici, è possibile la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale per ogni lotto in caso di interventi che prevedono la realizzazione di una sola unità immobiliare, mentre, per interventi che prevedono la realizzazione di due o più unità immobiliari, è prevista la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree pubbliche destinate a parcheggio. Ogni singolo accesso carrabile da parcheggio pubblico non potrà in nessun caso avere larghezza massima superiore a ml.3,50, mentre gli accessi pedonali da parcheggio pubblico in nessun caso potranno avere larghezza superiore a ml.1,20. Per la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, in fase di stipula della convenzione per la cessione gratuita delle aree pubbliche destinate a parcheggio all'Amministrazione comunale, sarà costituita servitù di passaggio a favore del titolare del permesso di costruire e degli aventi causa.
- h) I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo di carattere espropriativi, da parte del comune o di altro Ente sovraordinato.
- i) rapporto massimo di copertura: 40% del lotto d'intervento.
- l) altezza massima degli edifici: ml. **11,00**;
- m) parcheggi privati, coperti o scoperti: minimo 1 mq/10 mc di volumetria edificata. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. destinati a parcheggio. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto di quanto previsto dalla L.R.11/2008.
- n) indice fondiario: 1,2 mc/mq. (vedi art. 4.4)

21.9– Per tutti gli edifici legittimi esistenti ricadenti all'interno delle zone "B5", che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario assegnato (art.4.4) e se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, è ammesso un

ampliamento “*una tantum*” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

21.10- Per i fabbricati come sopra definiti, la cui volumetria residuale sia inferiore al 30% del volume esistente, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG si può optare per l'applicazione dell'ampliamento “*una tantum*”, nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente.

21.11- Gli ampliamenti “*una tantum*” devono comunque rispettare tutti gli altri indici urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme e dal REC vigente

21.12- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale potranno essere computate dai richiedenti il permesso di costruire, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

21.13- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altra zona “B” del PRG a condizione che venga stipulato atto pubblico debitamente registrato e trascritto dal quale risultino le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di “atterraggio” e nel rispetto di tutti gli altri parametri e indici vigenti per la zona ove si prevede l'atterraggio.

ART.22 – ZONA “B6” ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO.

22.1- Le aree “B6” definite Estensive di Completamento sono quelle individuate sugli elaborati grafici rappresentativi del PRG.

22.2- In tali aree il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta di titolo abilitativo di cui al DPR n.380/2001.

22.3- Il rilascio del titolo abilitativo all'intervento è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale, in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o altresì all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere, a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione della costruzione oggetto della richiesta di permesso di costruire. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati costruttori, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, approvata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Cepagatti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati dovranno essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale di Cepagatti prima della richiesta del certificato di agibilità, acquisito il collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato, a cura e spese del titolare del permesso di costruire e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte dell'Ufficio LL.PP. del Comune.

22.4- Gli spazi pubblici, i parcheggi o loro porzioni ricadenti sulle singole particelle catastali, così come individuati sugli elaborati grafici costituenti la variante al PRG, dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Ente comunale dai legittimi proprietari, anche successivamente subentrati in seguito ad eventuali frazionamenti. (emendamento prot.6978 del 05.03.2024)

22.5- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale potranno essere computate [...] ai fini del

calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

22.6- Gli interventi ricadenti nelle zone B6 estensive di completamento dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) Funzione fondamentale consentita: RESIDENZIALE

Sono ammesse tutte le classi;

b) Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse le seguenti classi: - artigianale di servizio;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- pubblici esercizi;
- laboratori di ricerca
- attrezzature sportive/ricreative private ad uso pubblico;

22.7- Sono ammessi tutti gli interventi all'art.7, punto 2 delle presenti NTA.

22.8- Lotto minimo d'intervento: mq.500 al lordo delle aree da cedere al Comune. La superficie massima dei laboratori per artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150 di superficie utile

22.9- La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.

22.10- La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto.

22.11- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

22.12- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio, così come previste sulle tavole grafiche costituenti la variante parziale al P.R.G., non potrà mai essere inferiore a ml.5,00.

22.13- In caso di previsione di accesso carrabile o pedonale da parcheggi pubblici, è possibile la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale per ogni lotto in caso di interventi che prevedono la realizzazione di una sola unità immobiliare, mentre, per interventi che prevedono la realizzazione di due o più unità immobiliari, è prevista la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree pubbliche destinate a parcheggio. Ogni singolo accesso carrabile da parcheggio pubblico non potrà in nessun caso avere larghezza massima superiore a ml.3,50, mentre gli accessi pedonali da parcheggio pubblico in nessun caso potranno avere larghezza superiore a ml.1,20. Per la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, in fase di stipula della convenzione per la cessione gratuita delle aree pubbliche destinate a parcheggio all'Amministrazione comunale, sarà costituita servitù di passaggio a favore del titolare del permesso di costruire e degli aventi causa.

22.14- I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche,

parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo di carattere espropriativi, da parte del comune o di altro Ente sovraordinato.

22.15- Rapporto massimo di copertura: 40% del lotto d'intervento.

22.16- Altezza massima degli edifici: ml. **11,00**. La lunghezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a ml. 35,00.

22.17- Parcheggi privati, coperti o scoperti: minimo 1mq/10mc di volumetria edificata. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio da destinare a parcheggio. Per gli interventi che prevedono le realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo del rispetto di quanto previsto dalla L.R.11/2008.

22.18- Indice fondiario massimo: 0,8 mc/mq. (vedi art. 4.4)

22.19- Per tutti gli edifici legittimi esistenti ricadenti all'interno delle zone "B6", che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario assegnato (art.4.4) e se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente.

Per i fabbricati come sopra definiti, la cui volumetria residuale sia inferiore al 30% del volume esistente, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda variante al PRG, si può comunque optare per l'applicazione dell'ampliamento "*una tantum*", nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente. Gli ampliamenti "*una tantum*" devono comunque rispettare tutti gli altri indici urbanistico - edilizi stabiliti dalle presenti norme e dal R.E.C. vigente.

22.20- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altra zona "B" del P.R.G., a condizione che venga stipulato atto pubblico debitamente registrato e trascritto dal quale risultino le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di "atterraggio" e nel rispetto di tutti gli altri parametri e indici vigenti per la zona ove si prevede l'atterraggio

22.21- 1. In considerazione che la dotazione minima di standard richiesti dall'art. 39 delle NTA del PTCP è ampiamente soddisfatta dalla Terza Variante al PRG, per le zone "B6", laddove non previsti, occorre garantire, prima del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, proporzionalmente alla capacità edificatoria sfruttata dalla superficie edificabile oggetto di richiesta, un recupero di spazi pubblici (F1) pari a 24 mq/ab.

22.21 - 2. La Giunta Municipale, su proposta del proprietario o avente titolo, laddove non previsto, delibera l'assenso alla localizzazione dell'area pubblica oggetto di cessione ovvero alla monetizzazione della stessa. Per le zone indicate come F1 nel PRG ed in assenza di pubblico interesse, è facoltà dell'A.C. attraverso un proprio atto formale di optare per la monetizzazione anche delle aree F1 individuate cartograficamente sul Piano.

22.21 - 3. Il valore della monetizzazione delle aree oggetto di cessione è pari al valore IMU delle zone F1 laddove dette aree non sono previste dal PRG ed è pari al valore IMU delle zone F1 laddove le aree di cessione sono puntualmente individuate.

ART.23 – ZONA “C” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE– EX PROGETTI EDILIZI UNITARI – (P.E.U.).

23.1- Sono quelle aree che nella seconda Variante al PRG erano indicate come aree P.E.U. e che, a richiesta pervenuta da parte dei proprietari e/o aventi titolo, vengono riqualficate ad intervento diretto non unitario.

23.2- Questa sottozona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui all'Art. 2 del DM n.1444/68, è destinata all'espansione della struttura urbana, che viene però attuata in modalità semplificata essendo stato riconosciuto possibile, per lo stato dei luoghi e delle infrastrutture primarie già esistenti, il controllo delle modalità di urbanizzazione attraverso l'attuazione diretta del piano.

23.3 – 1 Con esclusione di interventi conservativi degli edifici legittimamente realizzati, è previsto l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ai sensi dell'Art. 28bis del DPR n.380/2001, come modificato dal DL n.133/2014, attraverso la stipula di una convenzione nella quale siano specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico.

23.3 – 2 Per quanto attiene al PdCC (Permesso di Costruire Convenzionato) ai sensi dell'Art. 28bis del DPR n.380/2001, come modificato dal DL n.133/2014 e richiamato dal presente articolo, sarà competenza del Consiglio Comunale approvare con proprio atto la “convenzione tipo” che regolerà i rapporti tra questo Ente ed i soggetti attuatori interessati; successivamente, ogni richiesta pervenuta sarà oggetto di attenta e motivata valutazione da parte della Giunta Municipale che, se positivo, provvederà a licenziare la relativa convenzione edilizia a margine del PdCC.

23.4- Il PdCC dovrà prevedere, a carico del soggetto proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, approvate dal competente Ufficio LLPP, con la cessione gratuita in favore dell'Ente delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici in misura di 24 metri quadri per abitante insediabile, da localizzare nel lotto coerentemente con le indicazioni del Comune di Cepagatti nell'interesse generale dal programma di urbanizzazione dell'area. Le cessioni successive alla prima, dovranno essere coerenti con le previsioni e le regole definite approvate in occasione del rilascio del PdCC del primo progetto di intervento.

23.5- Nel caso in cui l'intervento proposto non riguardi l'intera area, così come graficamente perimetrata nella tavola di piano, il rilascio del PdCC è subordinato alla dimostrazione che resti possibile l'utilizzazione autonoma delle restanti parti e comunque dimostrando la possibilità di accesso autonomo al lotto, a prescindere dalle previsioni di piano, anche attraverso nuove strade (anche a carattere provvisorio) da realizzare a cura e spese del privato che interviene.

23.6- Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (a uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili. È obbligatoria la salvaguardia, il mantenimento, la cura ed il rispetto delle alberature ad alto fusto, qualora preesistenti sui lotti di intervento

23.7- Le distanze minime da rispettare negli interventi edilizi sono normate dai commi 14, 15, 16 e 17 del presente articolo 23.

23.8- Nella convenzione di cui al punto 23.3 possono essere comunque previste regole/disposizioni/attività e quant'altro per la migliore e più funzionale attuazione delle

previsioni di piano, anche proponendo idonee ipotesi di sistemazione urbanistica dell'intera area così come graficamente perimetrata nella tavola di piano.

23.9- Le aree pubbliche cedute gratuitamente all'Ente possono essere computate ai fini volumetrici. La volumetria attribuita agli immobili di proprietà dei soggetti che non propongono interventi edilizi, potrà essere ceduta a favore di altri attuatori, da risultare con apposito atto notarile debitamente registrato e trascritto dal quale risultino le aree oggetto di trasferimento e quelle oggetto di "atterraggio", purché il trasferimento avvenga all'interno della stessa zona omogenea di PRG e nel rispetto degli standard urbanistici ivi vigenti.

23.10- Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, approvata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Cepagatti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati dovranno essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale di Cepagatti prima della SCIA di agibilità, dopo il collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato, a cura e spese del titolare del permesso di costruire e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione e la presa in carico da parte dell'ufficio LL.PP. Per le cessioni delle aree destinate a verde pubblico si rimanda ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 8 delle presenti NTA.

23.11- Gli interventi di carattere residenziale dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Standard pubblici di cui al D.M. 1444/68: mq. 24 per abitante;

a) Funzione fondamentale consentita: RESIDENZIALE

Sono ammesse tutte le classi;

b) Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse le seguenti classi:

- artigianale di servizio;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- pubblici esercizi;
- laboratori di ricerca;
- attrezzature sportive private ad uso pubblico.

23.12- Sono ammessi tutti gli interventi all'art.7, punto 2 delle presenti NTA. La superficie utile massima dei laboratori per artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150.

23.13 - Lotto minimo d'intervento: mq.500;

23.14- La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.

23.15- La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

23.16- Distanza minima dei fabbricati dai confini dalle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

23.17- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio, così come previste sulle tavole grafiche costituenti la variante al P.R.G., non potrà mai essere inferiore a ml.5,00.

23.18- In caso di previsione di accesso carrabile o pedonale da parcheggi pubblici, è possibile la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale per ogni lotto in caso di interventi che prevedono la realizzazione di una sola unità immobiliare, mentre, per interventi che prevedono la realizzazione di due o più unità immobiliari, è prevista la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree pubbliche destinate a parcheggio. Ogni singolo accesso carrabile da parcheggio pubblico non potrà in nessun caso avere larghezza massima superiore a ml.3,50, mentre gli accessi pedonali da parcheggio pubblico in nessun caso potranno avere larghezza superiore a ml.1,20. Per la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, in fase di stipula della convenzione per la cessione gratuita delle aree pubbliche destinate a parcheggio all'Amministrazione comunale, sarà costituita servitù di passaggio a favore del titolare del permesso di costruire e degli aventi causa.

23.19- I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo di carattere espropriativi, da parte del comune o di altro Ente sovraordinato.

23.20- Rapporto max di copertura: 40%; Indice fondiario 0,8 mc./mq. (vedi art. 4.4)

23.21- Altezza massima degli edifici: ml. **11,00**

23.22- Parcheggi privati, coperti o scoperti: minimo 1mq/10mc di volumetria edificata. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di area destinata a parcheggio. Per gli interventi che prevedono insediamenti di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto della L.R. n.11/2008.

- PEU DI CARATTERE PRODUTTIVO- .

23.23- Gli interventi ricadenti nei PEU di carattere produttivo dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Standard pubblici di cui al D.M. n.1444/68: minimo 10% della superficie territoriale perimetrata all'interno dei PEU;

a) Funzione fondamentale consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse le seguenti classi;

- artigianale di servizio;
- magazzini, rimesse e depositi;
- laboratori di ricerca;
- attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.);
- corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media e grande distribuzione e commercio all'ingrosso;
- pubblici esercizi;
- discoteche, sale da gioco e simili;
- alberghi, motel, villaggi turistici e strutture ricettive in genere e simili;
- campeggi ed aree di sosta temporanea per camper, roulotte e simili in transito;

- aree ludico sportive.

23.24- Sono ammessi tutti gli interventi all'art.7.2 delle presenti NTA.

23.25- Lotto minimo d'intervento: mq 1.000

23.26- La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.

23.27 - La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 previo accordo tra gli aventi titolo, a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

23.28 - Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

23.29- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio, così come previste sulle tavole grafiche costituenti la variante parziale al PRG, non potrà mai essere inferiore a ml.5,00.

23.30- In caso di previsione di accesso carrabile o pedonale da parcheggi pubblici, è possibile la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale per ogni lotto in caso di interventi che prevedono la realizzazione di una sola unità immobiliare, mentre, per interventi che prevedono la realizzazione di due o più unità immobiliari, è prevista la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree pubbliche destinate a parcheggio. Ogni singolo accesso carrabile da parcheggio pubblico non potrà in nessun caso avere larghezza massima superiore a ml.3,50, mentre gli accessi pedonali da parcheggio pubblico in nessun caso potranno avere larghezza superiore a ml.1,20. Per la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, in fase di stipula della convenzione per la cessione gratuita delle aree pubbliche destinate a parcheggio all'Amministrazione comunale, sarà costituita servitù di passaggio a favore del titolare del permesso di costruire e degli aventi titolo.

23.31- I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo di carattere espropriativi, da parte del comune o di altro Ente sovraordinato.

23.32- Rapporto massimo di copertura: 40% del lotto d'intervento.

23.33- Altezza massima degli edifici: ml.10,50 o come indicato sulle singole schede riferite ai PEU escluso impianti tecnologici;

23.34- Parcheggi privati, coperti o scoperti: per tutte le destinazioni ad esclusione della media e grande distribuzione, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio da destinare a parcheggio. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di strutture per la media e la grande distribuzione è fatto obbligo di rispettare tutti gli indici e prescrizioni contenuti nella L.R.11/2008 e s.m.i., così come recepite con la deliberazione di Consiglio Comunale n.21 in data 28.03.2009.

23.35- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,40 mq/mq.

23.36- E' ammessa la possibilità di richiedere al Comune l'approvazione di sub ambiti di PEU a condizione che gli stessi abbiano superficie catastale non inferiore a 1.000 mq ed a condizione che sia rispettato quanto previsto nei singoli PEU per quanto riguarda gli standard e le altre opere pubbliche già individuate nel PRG. La successiva attuazione del PEU è consentita anche per singoli sub ambiti, purché le aree di pertinenza oggetto di cessione, siano conformi ad un progetto unitario, approvato dalla GM su proposta formulata da soggetti richiedi aventi titolo.

23.38- Tutti i soggetti aventi titolo che intendono proporre i loro interventi nei sub ambiti potranno proporre alla Giunta Municipale l'approvazione di soluzioni pianificatorie alternative non in compromissione con i sub ambiti esistenti, realizzandi o non attuati.

- PEU DI CARATTERE RESIDENZIALE -

23.39- Le zone "C" di Espansione – Progetti Edilizi Unitari (PEU) **sono quelle individuate coi nn. 5/1 e 5/2** sugli elaborati grafici allegati alla Terza Variante al PRG.

23.40- In dette zone prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, considerato che le stesse risultano carenti di alcune opere di urbanizzazione primaria, bisogna presentare in Comune un progetto unitario esecutivo che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel PEU, e la cessione gratuita della aree pubbliche, ai sensi dell'art.11 della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

23.41- Il progetto esecutivo deve ricomprendere tutte le aree perimetrale nel PEU e deve essere sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo degli immobili ricadenti all'interno del PEU e deve ottenere l'approvazione della Giunta Comunale.

Nei PEU di superficie superiore a mq. 5000, è consentito intervenire per sub-ambiti, nella forma di PEU, alle seguenti condizioni:

- 1- Riduzione del 20% dell'indice di fabbricabilità fondiario;*
- 2- La superficie minima di intervento del sub-ambito deve essere pari o superiore al 50% della superficie del PEU di PRG;*
- 3- Il progetto di sub-ambito è sottoposto all'approvazione, con atto di G.M, acquisiti i pareri degli Uffici Tecnici. I pareri tecnici dovranno accertare la non compromissione delle previsioni residue del PEU, per le parti non ricomprese nel sub-ambito.*

23.42 - Dopo l'approvazione dei progetto di cui ai punti precedenti, e la cessione gratuita delle aree pubbliche sarà possibile il rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione dei singoli fabbricati.

23.43- Nell'ipotesi in cui non tutti i proprietari o aventi titoli ricompresi all'interno del PEU, procedano alla sottoscrizione del progetto esecutivo di cui ai punti precedenti, la maggioranza assoluta dei proprietari calcolata in base all'imponibile catastale, può comunque proporre all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art.11 della L.241/90, l'approvazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione gratuita delle aree pubbliche ricomprese nel PEU. In questo caso i richiedenti, contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo devono versare le somme occorrenti per l'esproprio delle aree pubbliche ricadenti sugli immobili dei soggetti che non hanno sottoscritto il progetto, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme vigenti per le procedure di esproprio.

23.44- Le aree pubbliche cedute gratuitamente all'Ente possono essere computate ai fini volumetrici con lo steso indice previsto per il PEU. La volumetria attribuita agli immobili di

proprietà dei soggetti che non hanno sottoscritto il progetto, potrà essere computata a favore degli attuatori in termini proporzionali alla loro proprietà catastale.

23.45- Successivamente all'approvazione del progetto relativo alle opere pubbliche ed alla cessione al comune delle aree pubbliche, per i proprietari e gli aventi titolo degli immobili che non hanno aderito al progetto unitario, l'indice fondiario massimo attribuito al PEU, verrà ridotto del 50%, fermo restando in fase progettuale dell'applicazione integrale degli altri indici urbanistici ed edilizi di zona.

23.46- Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale, in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o altresì all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere, a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione della costruzione oggetto della richiesta di permesso di costruire. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati costruttori, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, approvata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Cepagatti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati costruttori dovranno essere cedute gratuitamente all'Ente prima della richiesta del certificato di agibilità, dopo il collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato, a cura e spese del titolare del permesso di costruire e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione e presa in carico da parte dell'Ufficio LL.PP. del Comune.

23.47- Gli spazi pubblici, i parcheggi o loro porzioni ricadenti sulle singole particelle catastali, così come individuati sugli elaborati grafici costituenti la variante parziale al P.R.G., indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l'approvazione della variante generale al PRG, dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Ente dai legittimi proprietari, prima del rilascio del permesso di costruire.

23.48- Le aree destinate a spazi pubblici, strade e parcheggi che verranno ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale potranno essere computate dai richiedenti il permesso di costruire, ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento.

23.49- Gli interventi ricadenti nei PEU di carattere residenziale dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Standard pubblici di cui al D.M. 1444/68: mq.24 per abitante;
- a) Funzione fondamentale consentita - RESIDENZIALE. Sono ammesse tutte le classi;
- b) Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA. Sono ammesse le seguenti classi:
 - artigianale di servizio;
 - esercizi commerciali di vicinato;
 - esercizi commerciali della media distribuzione;
 - pubblici esercizi;
 - laboratori di ricerca;

23.50- Sono ammessi gli interventi all'art.7.2 delle presenti NTA. La superficie massima dei laboratori artigianali di servizio non potrà essere superiore a mq.150 di superficie utile.

23.51- Lotto minimo d'intervento: mq.500.

23.52 – Distanze

- a) La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00.
- b) La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.
- c) La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00.
- d) E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

23.53- Distanza minima dei fabbricati dai confini dalle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

23.54- La distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche e dai confini delle aree destinate a parcheggio, così come previste sulle tavole grafiche costituenti la variante al P.R.G., non potrà mai essere inferiore a ml.5,00.

23.55- In caso di previsione di accesso carrabile o pedonale da parcheggi pubblici, è possibile la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale per ogni lotto in caso di interventi che prevedono la realizzazione di una sola unità immobiliare, per interventi che prevedono la realizzazione di più unità immobiliari è consentita la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree pubbliche destinate a parcheggio. Ogni singolo accesso carrabile da parcheggio pubblico non potrà in nessun caso avere larghezza massima superiore a ml.3,50, mentre gli accessi pedonali da parcheggio pubblico in nessun caso potranno avere larghezza superiore a ml.1,10. Per la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, in fase di stipula della convenzione per la cessione gratuita all'Ente delle aree pubbliche destinate a parcheggio, sarà costituita servitù di passaggio a favore del titolare del permesso di costruire e degli aventi causa.

23.56- I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo di carattere espropriativi, da parte del comune o di altro Ente sovraordinato.

23.57- Rapporto massimo di copertura: 40% del lotto d'intervento.

23.58- Altezza massima degli edifici 10,50;

23.59- Parcheggi privati, coperti o scoperti: minimo 1mq/10mc di volumetria edificata. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio da destinare a parcheggio. Per gli interventi che prevedono la realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo del rispetto di quanto previsto dalla L.R.11/2008.

ART.24 – ZONA “C1” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

24.1- Nelle Aree di espansione residenziale le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) Funzione fondamentale consentita: RESIDENZIALE: Sono ammesse tutte le classi;
- b) Funzione accessoria consentita: PRODUTTIVA.

Sono ammesse le seguenti classi:

- artigianale di servizio;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- pubblici esercizi;
- laboratori di ricerca.

24.2- La realizzazione di nuove costruzioni sarà consentita dopo l'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PUA).

24.3- Il PUA dovrà ricomprendere la totalità delle aree perimetrate sulle tavole costituenti la variante generale al PRG.

24.4- Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

24.5- Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale (I_{ft}) = 1,00 mc./mq. (vedi art. 4.4)

Spazi pubblici (Standard): 24 mq./Ab.;

Distanza dai confini: ml.5.00;

Distanza minima tra fabbricati: semisomma dell'altezza dei fabbricati e comunque minimo ml.10,00;

Distanza dalle strade dei fabbricati: quanto stabilito dal punto 3) art.9 del D.M. n.1444/68;

Altezza massima dei fabbricati: ml. **12,00**;

Verde privato: minimo 20% della superficie dei lotti;

Attività non residenziali: massimo 20% della volumetria complessiva.

24.6- Fino all'approvazione del PUA, sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;

24.7- In alternativa a quanto sopra previsto, è consentito intervenire per sub-ambiti, nella forma di PEU, alle seguenti condizioni:

a. - La superficie minima di intervento del sub-ambito non deve essere inferiore al 30% della superficie complessiva e con un minimo di mq 1.000;

b. - Il progetto di sub-ambito è sottoposto alla approvazione dell'A.C. con atto della Giunta Municipale, acquisiti i pareri degli Uffici Tecnici; I pareri tecnici dovranno accertare la non compromissione delle previsioni residue del PUA, per le parti non ricomprese nel sub-ambito.

ART.25 – ZONA “C2” PIANO PARTICOLAREGGIATO CAPOLUOGO

25.1- Nell'area sottoposta a Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di carattere residenziale e di microeconomia commerciale, artigianale e di servizi.

25.2- Fino all'approvazione definitiva della Terza Variante al PRG valgono integralmente le modalità di attuazione, le disposizioni e gli indici di cui all'art.25 delle NTA allegata alla

Seconda Variante al PRG; successivamente, in ragione dell'entrata in vigore del nuovo REC, il piano PP Capoluogo viene attuato con le medesime modalità sopra richiamate e nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): mc/mq 1,50; (vedi art. 4.4)
- Altezza massima: ml.**12,00**;
- Verde, parcheggio ed attività collettive: mq/ab 18;
- Verde privato: 20% superficie del lotto;
- Attività non residenziale: max 20% del volume consentito;
- Distanze: art.9 del D.M. n.1444/68;

ART.26 – ZONA “C3” EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

26.1- Nelle aree P.E.E.P. sono consentiti costruzioni a posteriori di piani di zona redatti secondo le vigenti leggi, art.24 L.U.R. 18/83 e sottoposti alle approvazioni previste dalla legge.

26.2- Gli indici di riferimento sono:

- Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) = mc/mq 1,50; (vedi art. 4.4)
- Altezza massima = ml.**12,00**;
- Verde, parcheggio ed attrezzature collettive : mq/ab 18;
- Verde privato: 20% superficie del lotto;
- Attività non residenziale: max 20% del volume consentito;
- Distanze: art.9 del D.M. 1444/68.

ART.27 – ZONA “C4” ATTREZZATURE ALBERGHIERE.

27.1- Nelle zone destinate ad “attrezzature Alberghiere” sono consentiti tra l'altro rammodernamenti, ristrutturazioni, sistemazioni igieniche, eventuali ampliamenti a titolo di sistemazioni definite completamento, nuove costruzioni con il rispetto delle seguenti destinazioni d'uso: pensioni, ristoranti, bar, tavola calda e simili.

27.2- Gli indici di riferimento sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): mc/mq.0,75; (vedi art. 4.4)
- Superficie minima del lotto; mq. 1500;
- Altezza massima: ml.**12.00**;
- Distacco minimo dai confini: ml.5,00;
- Distacco minimo dai fabbricati: ml.10,00;
- Area a parcheggio: 1/3 Su.

ART.28 – ZONA “E” – AGRICOLA (LL.RR. 18/83 e 29/20).

28.1- Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

28.2- Nelle zone agricole sono ammessi interventi legati al dettato degli artt. 70, 71 e 72 della L.R.18/83 e della LR.29/20, nel rispetto dei relativi indici. Sistemazioni e livellamenti del terreno sono ammessi per usi e fini agricoli entro il limite di +/- 50 cm dal piano medio di campagna; dislivelli maggiori vanno compensati con la realizzazione di terrazzamenti in muratura, pietrame conglomerato ecc., di altezza non superiore a mt. 1,00. Sui confini di proprietà, il dislivello coi fondi limitrofi, a sistemazione avvenuta, in nessun punto può essere maggiore di mt. 2,00 su cui apporre eventuale recinzione in rete metallica e paletti non superiore a mt.1,00. Nel progetto di sistemazione del sito devono essere sempre previste le opere idrauliche per il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche o di irrigazione al di fuori delle sedi stradali e, nel caso di dilavamenti di terra, pietre, fango su queste ultime, il proprietario del fondo dovrà provvedere alla immediata rimozione del materiale depositato ed alla pulizia della strada. In caso di inerzia provvederà il Comune con affidamento anche a ditta esterna e addebito, agli aventi titolo, delle spese sostenute.

28.3- Funzione consentita: AGRICOLA. Comprende le seguenti classi:

- alloggio residenziale, ai sensi dell'art.70 della L.R.18/83 e s.m.i.;
- manufatti accessori connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art.71 della L.R.18/83 nel testo in vigore e della LR del 13.10.2020 n.29;
- impianti produttivi nei suoli agricoli, ai sensi dell'art.72 della L.R.18 e s.m.i.;
- esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia.

E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999, n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione (a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.).

28.4- UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI SENSI DELL'ART.70 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. EDILIZIA RESIDENZIALE CONNESSA ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

- a. Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale e quindi non in possesso del prescritto e regolare attestato regionale, l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo è pari a mq.10.000 in unico corpo ed è vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento della misura richiesta;
- b. In nessun caso la volumetria complessiva ad uso residenziale per ogni unità aziendale potrà essere superiore a mc.800;
- c. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta al Pubblico Registro Immobiliare, unitamente agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune, a cura del Comune ed a spesa del titolare del provvedimento autorizzativo edilizio, prima della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- d. La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00;

- e. Gli indici di edificabilità sono quelli stabiliti dall'art.70 della L.R. 18/83 e s.m.i.;
- f. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. Per i fabbricati esistenti a distanza inferiore, sono ammessi interventi in sopraelevazione o ampliamento, entro gli indici previsti dalla LR 18/83, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto;
- g. Distanze dalle strade: dalle autostrade ml.60,00; dai confini di proprietà dalle strade statali ml.30,00; dalle Provinciali, dalle Comunali e da qualsiasi altro tipo di strada ml.20,00: per le recinzioni ml.3,00;
- h. L'altezza massima fuori terra del fabbricato non potrà superare ml. 7,50 all'estradosso della copertura;
- i. I fabbricati non possono avere più di tre piani, compreso il seminterrato, il sottotetto sia abitabile che non abitabile ed escluso lo scantinato completamente interrato;
- j. Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato;
- k. Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle, i ricoveri animali e loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml.30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche;
- l. Indipendentemente dall'esistenza dell'unità minima aziendale per tutti gli edifici, legittimamente realizzati, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda Variante al PRG, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" della volumetria residenziale, pari ad un massimo del 20% della di quella esistente, a condizione che non sia superato il limite complessivo di mc 800. L'eventuale aumento del numero delle unità immobiliari autorizzate nel fabbricato esistente è normato dall'art.70 della LR 18/83 nel testo in vigore.

28.5– UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI SENSI DELL'ART.71 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. MANUFATTI ACCESSORI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

- a. L'unità minima aziendale ai fini del rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 14 della LR del 13.10.2020 n.29, è pari a mq. 3.000 in unico corpo di terreno. Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, quindi non in possesso del prescritto e regolare attestato regionale, è vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento della misura richiesta;
- b. L'indice massimo di utilizzazione consentito è quello stabilito al comma 2, dell'art.71 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c. La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00;
- d. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in mai essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. Per i fabbricati esistenti a distanza inferiore, sono ammessi interventi in sopraelevazione o ampliamento, entro gli indici previsti dalla LR 18/83, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto;
- e. Distanze dalle strade: dalle strade statali ml.30,00; dalle Provinciali, dalle Comunali e da qualsiasi altro tipo di strada ml.20,00: per le recinzioni ml.3,00;
- f. L'altezza massima del manufatto non potrà superare ml. **7,50** esclusi silos, serbatoi o impianti tecnologici e simili che potranno avere altezza non superiore a ml **10,50**;
- g. Gli accessori connessi alla conduzione del fondo possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato. Sul territorio agricolo del Comune di Cepagatti la loro realizzazione è in ogni caso subordinata all'esistenza del fabbricato residenziale del conduttore di cui all'art.28.4, anche se definito in progetto;

- h. Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente in materia di igiene e sanità pubblica, le stalle, i ricoveri animali ed i loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml. 30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche.

28.6– UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI SENSI DELL'ART.72 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. IMPIANTI PRODUTTIVI SUI SUOLI AGRICOLI.

- a. Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, quindi non in possesso del prescritto e regolare attestato regionale, l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del titolo edilizio è pari a mq.10.000 in unico corpo di terreno ed è vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento dell'unità minima aziendale;
- b. Il rapporto di copertura massimo consentito è quello stabilito, dell'art.72 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta al Pubblico Registro Immobiliare, unitamente agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune, a cura e spese del titolare del provvedimento autorizzativo edilizio; copia della trascrizione dovrà essere depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune prima dell'inizio dei lavori;
- d. La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.20,00;
- e. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.10,00. Per i fabbricati esistenti a distanza inferiore, sono ammessi interventi in sopraelevazione o ampliamento, entro gli indici previsti dalla LR 18/83, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto;
- f. Distanze dalle strade: dalle strade statali ml.30,00; dalle Provinciali, dalle Comunali e da qualsiasi altro tipo di strada ml.20,00; per le recinzioni ml.3,00;
- g. L'altezza massima del fabbricato non potrà superare ml.**10,50** escluso impianti tecnologici;
- h. Parcheggi privati: in misura non inferiore al 10% della superficie coperta;
- i. Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato;
- j. Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle, i ricoveri animali e loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml.30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche;
- k. Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle sorgenti, fossi e altri elementi acquiferi, non inferiore a metri 300, da elevare a m.500 per gli allevamenti suinicoli a carattere industriale.

28.7 UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI.

La realizzazione di nuovi impianti fotovoltaici nelle zone agricole del territorio comunale non potrà avere una distanza minima inferiore a mt. 200 da qualsiasi edificio avente destinazione residenziale esistente o in progetto. L'eventuale ampliamento di impianti fotovoltaici già esistenti sul territorio comunale potranno essere realizzati solo se conformi alla medesima prescrizione.

ART.29 – ZONA “D” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI ESPANSIONE.

29.1- Nelle Aree di espansione produttiva le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

a) Funzione fondamentale consentita: **PRODUTTIVA.**

Sono ammesse tutte le classi escluso impianti di distribuzione carburanti di ogni tipo. Sono esclusi insediamenti di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. del 17.08.1999 n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione (quali a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.).

b) Funzione accessoria consentita: **RESIDENZIALE.**

Sono ammesse le seguenti classi:

- uffici, pubblici e privati.
- banche e istituti assicurativi.
- ambulatori medici.

29.2- La realizzazione di nuove costruzioni sarà consentita dopo l’approvazione, da parte dell’Amministrazione Comunale, di un PUA e precisamente di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica.

29.3- Il PUA dovrà ricomprendere la totalità delle aree perimetrale sulle tavole costituenti la variante al PRG.

29.4- Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto delle disposizione contenute nella L.R. n.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni nonché nel P.T.C.P. vigente.

29.5- Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione: mq/mq 0,35;
- Spazi pubblici: minimo quelli previsti dall’art.5 del D.M. 1444/68 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.T.C.P.;
- Parcheggi privati inerenti le costruzioni: 10% della superficie del lotto;
- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50 escluso impianti tecnologici;
- Distanza dai confini: ml.5.00;
- Distanza minima tra fabbricati: semisomma dell’altezza dei fabbricati e comunque minimo ml.10,00;
- Distanza dalle strade dei fabbricati: quanto stabilito dal punto 3) art.9 del D.M. 1444/68;

29.6- Fino all’approvazione dei PUA, sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;

29.7- Qualora il PUA prevede l'insediamento di attività commerciali dovranno essere rispettati tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla L.R.62/99 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni contenute delle deliberazioni comunali di recepimento della normativa stessa.

ART.30 – ZONA “D1” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

30.1- Nelle Aree di espansione produttiva di completamento le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

a) Funzione fondamentale consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse tutte le classi escluso impianti di distribuzione carburanti di ogni tipo.

b) Funzione accessoria consentita: RESIDENZIALE

Sono ammesse le seguenti classi:

- uffici, pubblici e privati.
- banche e istituti assicurativi.
- ambulatori medici.
- è ammessa la realizzazione di un unico alloggio destinato al proprietario o custode dell'attività, per una superficie utile netta complessiva non superiore a mq.100,00.

30.2- E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999, n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione (a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.).

30.3- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di utilizzazione: mq./mq. 0,40;
- Superficie minima del lotto: mq.1000.
- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50 escluso impianti tecnologici;
- Distanza tra fabbricati: pari alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a ml.10,00;
- Verde privato nella misura minima del 20% del lotto;
- Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà: non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- Parcheggi privati per esercizi di vicinato e pubblici esercizi nella misura di 0,20 mq. per ogni mq. di superficie lorda di attività.

30.4- Qualora sia previsto l'insediamento di attività commerciali di media e grande distribuzione dovranno essere rispettati tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla L.R.62/99 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni contenute delle deliberazioni comunali di recepimento della normativa stessa.

30.5- Qualora sia previsto l'insediamento di attività commerciali e per pubblici esercizi si dovrà inoltre prevedere:

- parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune nella misura minima del 10% della superficie complessiva del lotto, così come previsto dall'art.5 del D.M. 1444/68. E' ammessa la possibilità di modifica della posizione del parcheggio pubblico, rispetto a come previsto sulle tavole costituenti la variante generale al PRG e salvo diritto di terzi ed a parità di quantità..

ART.31 – ZONA “D2” – ZONA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

31.1- E' la zona in Località Fontecchio, a confine con la Provincia di Chieti ed il Comune di Spoltore, occupato dal centro commerciale.

31.2- Le destinazioni d'uso ammesse sono: **PRODUTTIVA**

Sono ammesse le seguenti classi:

- magazzini, rimesse e depositi;
- corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media e grande distribuzione e commercio all'ingrosso;
- pubblici esercizi;
- alberghi, motel e simili;
- aree ludico sportive.
- sono esclusi tutti gli insediamenti di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999 n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione, quali, a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.

31.3- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria: mq./mq. 0,40;
- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50 escluso impianti tecnologici;
- Distanza tra fabbricati: pari alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a ml.10,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà: non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- Standard: è prescritto il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla L.R.11/2008 e successive modifiche ed integrazioni e dalle deliberazioni comunali di recepimento.
- Distanza minima delle costruzioni dal fosso Fontecchio: ml.10,00;
- Distanza minima dal fiume Pescara: mt.50,00;
- Indice di piantumazione: 100 alberi /Ha, di grande fusto all'impianto, (essenze autoctone) da piantumare per tutte le aree non coperte;
- Parcheggi privati: 10% della superficie complessiva del lotto.

31.4- Gli interventi devono garantire la non occupazione di una fascia di mt.50 dal fiume Pescara con alcun tipo di struttura. Su tale fascia è altresì esclusa ogni movimento di terra nel rispetto della vegetazione spontanea presente;

**ART.32 – ZONA “D3” – DI COMPLETAMENTO
(ex art.41 quinquies - ex variante parziale attività produttive).**

32.1- Rientrano all'interno della Zona D3 di completamento, le attività di cui alle schede nn. 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 65, 69, 70, 71, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93 e 95 di cui alla Variante Parziale al P.R.G. definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 27.09.2006 e pubblicata sul B.U.R.A. n. 66 del 22.11.2006, oltre alla nuova scheda n. 101.

32.2- Le superficie riportate sulle schede potranno subire variazioni solo per essere adeguate a quelle risultanti dalle visure catastali.

32.3- In tutte le zone perimetrate e numerate come sopra nelle apposite schede ed inerente le aree per attività produttive, il piano si attua per intervento diretto; la SCIA e il Permesso di Costruire devono essere conformi alle previsioni urbanistiche contenute nella presente variante parziale ed alle prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio comunale.

32.4- Ai sensi del comma 2, art.12 del D.P.R.380/2001, la SCIA edilizia ed il Permesso di Costruire sono comunque subordinati alla esistenza, nel lotto interessato, delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento proposto; in fase di presentazione della SCIA. o della richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o deve essere prodotto l'impegno, da parte del richiedente alla loro realizzazione.

32.5- Ai sensi del combinato disposto del D.P.R.380/2001 del REC vigente e delle presenti NTA, in tutte le zone perimetrate nelle apposite schede di cui all'art.32.1 ed inerenti le aree per attività produttive, sono ammessi i seguenti interventi:

- urbanizzazione;
- lottizzazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione;
- nuova costruzione per ampliamento di fabbricati esistenti;
- nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;
- modifiche allo stato dei luoghi;
- opere infrastrutturali diffuse;
- nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- modifiche della destinazione d'uso edilizia;

- modifiche della destinazione d'uso funzionale;
- è esclusa la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti di ogni tipo;
- è escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999, n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione, quali, a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc. .

32.6- Per le schede n. 16 e n. 81 (impianti lavorazione di inerti), non è ammessa la modifica della destinazione d'uso in atto. E' ammesso il solo mantenimento degli edifici esistenti con possibilità di ampliamento "*una tantum*" pari al 10% della superficie utile degli edifici esistenti sul lotto.

32.7- In tutte le zone perimetrate nelle apposite schede di cui all'art.32.1 ed inerenti le aree per attività produttive, escluse le schede n.16 e n.81 di cui sopra, gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Lotto minimo di intervento mq.500,00 o per superfici inferiori l'intera consistenza dell'area perimetrata nella relativa scheda;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,40 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici (H): ml 10,50 escluso impianti tecnologici;
- Distacco dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici (Dc): ml 5,00 e comunque non inferiore alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato.

32.8- E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, nel rispetto delle distanze fra pareti finestrate e secondo le seguenti modalità:

- a) in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante;
- b) con comunione del muro di confine, previa autorizzazione scritta del confinante, pagamento dell'opera e del terreno utilizzati ad esecuzione delle opere necessarie evitando ogni danno al vicino;
- c) in mancanza di edifici esistenti sul confine, tramite accordo tra i confinanti proprietari, a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

32.9- I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti aree destinate a sedi viarie carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non sono previste zone con vincolo;

- Distacco minimo dalle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione; per le autostrade superstrade, assi attrezzati ecc. gli interventi devono rispettare quanto stabilito all'art.26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495 e successive modifiche ed integrazioni;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10,00;
- Verde privato (Vp): minimo 20% della superficie del lotto;
- Parcheggi privati (Pp): 0,20 mq per ogni mq di superficie utile lorda;

Per tutti i fabbricati esistenti alla data di approvazione della seconda Variante al PRG, legittimamente realizzati, che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'utilizzazione fondiaria stabilita con le presenti norme, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" pari al 10% della superficie utile degli edifici esistenti sul lotto.

32.10- Per ogni impianto produttivo ricadente all'interno delle aree perimetrate nel PRG è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente ad abitazione del proprietario dell'impianto produttivo o del custode della superficie utile massima pari a mq

100,00; il fabbricato destinato ad attività produttiva e l'alloggio dovranno essere accatastati al NCEU come unica unità immobiliare, in caso contrario non potrà essere rilasciato dal Comune il prescritto certificato di agibilità. In alternativa all'accatastamento come unica unità immobiliare è obbligatorio la stipula di atto pubblico di vincolo pertinenziale registrato e trascritto.

32.11- In tutte le zone perimetrate nelle apposite schede di cui all'art.32.1 ed inerenti le aree per attività produttive, sono ammesse, rispettivamente, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigiano;
- piccola industria;
- magazzini e depositi;
- uffici;
- commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle media distribuzione, escluso la grande distribuzione ed il commercio all'ingrosso, nell'integrale rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 11/2008 e della deliberazione di Consiglio Comunale n.21/2009;
- pubblici esercizi;
- attività sportive e ricreative;
- attività alberghiere e turistiche.

Tutte le attività nelle vicinanze delle zone residenziali esistenti dovranno essere di tipo compatibile con il carattere prevalente del luogo e non rumorose.

32.12- Particolare cura dovrà essere posta, con specifica indicazione nel progetto, per la salvaguardia dei fossati naturali esistenti che non potranno essere incubati se non in piccola parte per il transito e l'accesso ai lotti; le fasce di protezione dei fossi, non possono essere interessate da nessun tipo di costruzione ma possono essere computate ai fini della realizzazione dei fabbricati nel rispetto degli indici stabiliti per zona ove ricadono.

32.13- In tutte le zone perimetrate nelle apposite schede di cui all'art.32.1 ed inerenti le aree per attività produttive, gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dall'art.338 del Regio Decreto 24 luglio 1934 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni (zone di rispetto cimiteriale) come rappresentate sulle tavole costituenti il P.R.G.

32.14- Il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione della SCIA sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nel lotto interessato o alla previsione, in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o altresì all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere, a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione della costruzione. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati costruttori, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, approvata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti.

32.15- Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati costruttori dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale di Cepagatti prima della richiesta della SCIA di agibilità, dopo il collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato nominato a cura e spese dall'attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione presa in carico da parte del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti. Gli spazi pubblici, i parcheggi o loro porzioni ricadenti sulle singole particelle catastali, così come individuati sugli elaborati grafici costituenti il P.R.G., indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l'approvazione dello stesso, dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del titolo abilitativo.

32.16- Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e/o a parcheggi che verranno ceduti gratuitamente al Comune di Cepagatti, potranno essere computate dai richiedenti il Permesso di Costruire o da chi inoltra la SCIA., ai fini del calcolo dell'utilizzazione fondiaria (Uf), con lo stesso indice previsto sul lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento. Dopo tre anni, a decorrere dalla data di approvazione del P.R.G., le aree a destinazione pubblica e quelle destinate a parcheggio pubblico, potranno essere oggetto di intervento espropriativi da parte dell'Amministrazione comunale di Cepagatti, con conseguente perdita della capacità edificatoria delle aree medesime.

32.17- La posizione degli spazi pubblici e dei parcheggi pubblici indicata sulle schede di cui all'art.32.1 per le attività produttive è indicativa ed ai proprietari è data la possibilità di proporre, all'amministrazione comunale, soluzioni progettuali alternative che possono prevedere una diversa collocazione nel lotto interessato degli spazi pubblici e dei parcheggi pubblici. In caso di più proprietari la richiesta deve essere sottoscritta da tutti i legittimi proprietari. La proposta progettuale alternativa è subordinata all'approvazione dalla Giunta Comunale di Cepagatti, unitamente allo schema di convenzione per la cessione delle aree pubbliche e realizzazione delle opere.

32.18- In caso di previsione di accesso carrabile o pedonale da parcheggi pubblici, è possibile la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale per ogni lotto in caso di interventi che prevedono la realizzazione di un solo fabbricato, mentre per gli interventi che prevedono la realizzazione di due o più fabbricati è prevista la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree destinate a parcheggi pubblici.

32.19- In ogni intervento di ampliamento della S.U. o in caso di modifica della destinazione d'uso con cui si determina un aumento del carico urbanistico nella zona. Dovrà essere garantito il reperimento di uno standard, ai sensi del D.M. 1444/68, pari al 10% della superficie del lotto. Detto standard in caso non indicato sulle schede allegato alla variante, dovrà essere individuato e ceduto gratuitamente al Comune di Cepagatti dal richiedente prima del rilascio del Permesso di Costruire e prima della presentazione della SCIA. Le aree a standard cedute al Comune di Cepagatti, potranno rimanere nella disponibilità del titolare del Permesso di Costruire e/o della SCIA. fino all'ultimazione dei lavori.

32.20- Ove stabilito sulle schede di cui all'art.32.1 per attività produttive, per terreni scarsamente utilizzabili da parte dell'amministrazione per la realizzazione di parcheggi e/o spazi pubblici coerenti e funzionali, può essere proposto all'amministrazione comunale, dal richiedente il Permesso di Costruire o dal titolare della SCIA, la monetizzazione del terreno o di parte essere destinato a standard; la richiesta di monetizzazione degli standard dovrà essere sottoposta alla preventiva accettazione da parte della Giunta Comunale di Cepagatti. La valutazione del terreno da cedere avverrà con i prezzi in vigore al momento della richiesta, stabiliti con apposita deliberazione per il calcolo del valore delle aree produttive ai fini dell'applicazione dell'IMU.

Sulle singole schede è indicata la possibilità o meno di procedere alla monetizzazione delle aree destinate a standard.

ART.33 – ZONA “D4” – ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (ex variante parziale attività produttive).

33.1- Tutti gli interventi di cui alle schede nn. 5, 32, 45, 46, 61, 63, 66, 67 e 68, redatte nella Variante Parziale al P.R.G. definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 27.09.2006 pubblicata sul B.U.R.A. n.66 del 22.11.2006,

sono subordinati all'approvazione da parte del Comune di Cepagatti di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

33.2- Il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione, dovranno essere redatti nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati:

- il piano attuativo deve ricomprendere tutte le aree perimetrate nelle relative schede; l'area individuata costituisce la superficie territoriale massima del piano attuativo;
- indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq;
- altezza massima degli edifici: ml 10,50 escluso impianti tecnologici;
- spazi pubblici destinati (art.5, D.M.n.1444/68): minimo 10% della superficie territoriale;
- distanza minima dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici: m 5,00;
- distanza minima dalle strade: quanto prescritto dal comma 3, art.9 del D.M.n.1444/68;
- distanza tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque minimo m 10,00;
- verde privato (Vp): 20% della superficie del lotto;
- parcheggi privati (Pp): 0,20 mq per ogni mq di superficie utile lorda.

33.3- I contenuti e gli elaborati costituenti il Piano di Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione dovranno essere quelli indicati dalla L.R. n.18/83 e sue modifiche ed integrazioni.

33.4- Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione, per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati saranno ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- modifiche della destinazione d'uso edilizia;
- modifiche della destinazione d'uso funzionale.
- è esclusa la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti di ogni tipo.

E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999, n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione, quali, a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.

33.5- La modifica della destinazione d'uso edilizia e/o funzionale è ammesso solo per adeguare la destinazione in corso del fabbricato a quelle stabilite con le presenti norme tecniche di attuazione.

33.6- Nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato o del piano di Lottizzazione per tutti i fabbricati esistenti alla data di approvazione della presente variante legittimamente realizzati è ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 10% della superficie utile degli edifici esistenti sul lotto.

33.7- Le destinazioni d'uso per le aree ed i fabbricati, da rispettare in sede di redazione ed approvazione del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazioni saranno esclusivamente le seguenti:

- per le aree perimetrate nelle schede nn. 5, 45, 61, 63, 66, 67 e 68: artigianato e/o piccola industria;
- per l'area perimetrata nella scheda n. 32: commerciale e ricreativa;
- per le aree perimetrate nella scheda n.46: ricreativa, sportiva e/o ricettiva per attività alberghiera.

33.8 - In tutte le zone perimetrate nelle apposite schede inerenti le aree per attività produttive, gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dall'art.338 del Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265 e successive modifiche ed integrazioni (zone di rispetto cimiteriale).

ART.34 - ZONA “D5” – ZONE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE

34.1- Le aree destinate dal PRG per attività produttive sono quelle individuate e perimetrate sugli elaborati grafici e di cui alle schede nn. 25, 40, 72, 73 e 77 di cui alla Variante Parziale al P.R.G. definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 27.09.2006 e pubblicata sul B.U.R.A. n. 66 del 22.11.2006, oltre alle nuove schede 96, 97, 98, 99 e 100. Tenuto conto del parere espresso dalla Direzione Territorio Urb. BB.AA. Parchi Politiche Gestione Bacini Idrografici della Regione Abruzzo, prot. n. 6850/05 del 03.08.2005, per la scheda n.73 sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione.

34.2 - In tali zone il piano si attua con intervento diretto, tramite richiesta di Permesso di Costruire da parte dei proprietari dei terreni degli aventi titolo, ai sensi del D.P.R. n.380/2001, del vigente REC con l'attivazione delle procedure di cui al D.P.R. n.440/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

34.3- Gli interventi proposti ai sensi del presente articolo, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizio:

- lotto minimo: mq 1.500;
- destinazioni ammesse: impianti di distribuzione carburanti per autotrazione di qualsiasi genere; autofficine; autolavaggi; alberghi; motel; pubblici esercizi; attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, così come definiti e normati dal D.Lgs. n.114/98 e della L.R. n.11/2008 e nel rispetto delle disposizioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n.21/2009.

34.4- In tutte le zone perimetrate nelle apposite schede inerenti le aree per attività produttive, gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,30 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici (H) = ml 7,50 escluso impianti tecnologici;
- Rapporto di copertura (Q) = 40% della superficie fondiaria
- Numero dei piani = n. 2;
- Parcheggi privati (Pp) = 20% della superficie fondiaria;
- Verde privato (Vp) = 30% della superficie fondiaria;
- Distacco dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici (Dc): m 5,00 e comunque non inferiore alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato. E' ammessa la

costruzione sul confine di proprietà, nel rispetto delle distanze fra pareti finestrate e secondo le seguenti modalità:

- a) in aderenza ad edificio esistente, senza appoggio al muro della proprietà confinante;
- b) con comunione del muro di confine, previa autorizzazione scritta del confinante, pagamento dell'opera e del terreno utilizzati ad esecuzione delle opere necessarie evitando ogni danno al vicino;
- c) in mancanza di edifici esistenti sul confine, tramite accordo tra i confinanti proprietari, a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

34.5- I limiti di zona non costituiscono confine quando trattasi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona edificabile, non sono previste dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti aree destinate a sedi viarie carrabili e pedonali, opere pubbliche, parcheggi pubblici ecc. e cioè non sono previste zone con vincolo;

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10,00;
- Distacco minimo dalle strade comunali, provinciali e statali (Ds): m 10,00; per le autostrade superstrade, assi attrezzati ecc. gli interventi devono rispettare quanto stabilito all'art.26 del D.P.R. del 16.12.1992 n.495 e successive modifiche ed integrazioni (regolamento attuazione codice della strada);
- Distanza minima delle costruzioni da fiumi, fossi, canali, scoli di acque meteoriche ecc. non tutelati ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 = ml 10,00;

34.6- Per ogni impianto produttivo ricadente all'interno delle aree perimetrare con la presente variante è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente ad abitazione del proprietario dell'impianto produttivo o del custode della superbie utile massima pari a mq 100,00; il fabbricato destinato ad attività produttiva e l'alloggio dovranno essere accatastati al NCEU come unica unità immobiliare, in caso contrario non potrà essere rilasciato dal Comune il prescritto certificato di agibilità.

34.7- Per tutti i fabbricati esistenti alla data di approvazione della seconda Variante al PRG, legittimamente realizzati, che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'utilizzazione fondiaria stabilita con le presenti norme, è ammesso un ampliamento "*una tantum*" pari al 10% della superficie utile degli edifici esistenti sul lotto.

34.8- In caso di previsione a servizio dell'impianto di distribuzione di carburanti di attività commerciali, pubblici esercizi e strutture ricettive è prescritto il rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche stabilite dal comma 2 dell'art.5 del D.M. n.1444/68 e della L.R. n.11/2008 e sue modifiche ed integrazioni. Senza la presenza dell'impianto di distribuzione di carburanti nessun'altra attività potrà essere autorizzate sulle aree perimetrare con la presente variante.

34.9- Standard: il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione della SCIA sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nel lotto interessato o alla previsione, in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o altresì all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere, a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione della costruzione. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati costruttori, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'Ente, approvata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Cepagatti prima della richiesta del certificato di agibilità, dopo collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato nominato a cura e spese

dall'attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione presa in carico da parte del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. dell'Ente.

34.10- Gli spazi pubblici, i parcheggi o loro porzioni ricadenti sulle singole particelle catastali, così come individuati sugli elaborati grafici costituenti il PRG, indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l'approvazione dello stesso, dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della presentazione della SCIA. Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e/o a parcheggi che verranno ceduti gratuitamente al Comune di Cepagatti potranno essere computate dai richiedenti il Permesso di Costruire o da chi inoltra la SCIA, ai fini del calcolo dell'utilizzazione fondiaria (Uf), con lo stesso indice previsto il lotto ove è prevista la realizzazione dell'intervento. Dopo tre anni, a decorrere dalla data di approvazione del PRG, le aree a destinazione pubblica e quelle destinate a parcheggio pubblico, potranno essere oggetto di intervento espropriativi da parte dell'Amministrazione comunale di Cepagatti, con conseguente perdita della capacità edificatoria delle aree medesime.

34.11- In tutte le zone perimetrare inerenti le aree per attività produttive, gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dall'art.338 del Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265 e successive modifiche ed integrazioni (zone di rispetto cimiteriale).

ART.35 – ZONA “D6” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA’ INSALUBRI.

35.1- Nelle Aree di espansione produttiva le destinazioni d'uso consentite sono:

a) Funzione fondamentale consentita: PRODUTTIVA

Sono ammesse tutte le classi escluso impianti di distribuzione carburanti di ogni tipo.

b) Funzione accessoria consentita: RESIDENZIALE limitata all'alloggio del custode.

Sono ammesse le attività insalubri con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999, n.334.

35.2- E' ammesso la realizzazione di un unico alloggio per il proprietario o per il custode dell'attività, per una superficie utile netta complessiva non superiore a mq.100,00.

35.3- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,40;

- Superficie minima del lotto: mq.1000.

- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50 escluso impianti tecnologici;

- Distanza tra fabbricati: pari alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a ml.10,00;

- Verde privato nella misura minima del 20% del lotto;

- Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà: non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- Parcheggi privati: minimo 10% del lotto di intervento.

35.4- E' ammessa la possibilità di modifica della posizione del parcheggio pubblico, rispetto a come previsto sulle tavole costituenti il P.R.G. e salvo diritto di terzi ed a parità di quantità.

ART.35 bis - ZONA “D7” – “AREA PRUSST”

Sono le aree ricomprese nel progetto di Parco Commerciale Tematico autorizzato con ACCORDO DI PROGRAMMA PRUSST 7-93. Salvo quanto realizzato nei termini di validità del PRUSST, sono consentiti interventi di manutenzione e adeguamento funzionale delle opere realizzate.

TITOLO IV - AREE E FASCE DI INTERESSE-

ART.36 - ZONA “F1” – ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI PUBBLICO INTERESSE.

36.1- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le opere, i manufatti e gli impianti indispensabili posti al diretto servizio degli insediamenti, siccome funzionali alla soddisfazione di esigenze primarie, quali l'accessibilità, l'agibilità, la sicurezza e l'igiene.

Tali opere rispondono alla seguente classificazione:

- viabilità principale e strade residenziali;
- spazi di sosta e parcheggio – sia a raso , che in struttura, anche interrata;
- fognature e impianti di depurazione previsti dalla normativa di settore;
- rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature (quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione ecc);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature (quali cabine elettriche di trasformazione, attrezzature di controllo ecc.);
- linea telefonica e telematica;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde pubblico attrezzato al servizio di singoli insediamenti.

36.2- Le opere di infrastrutturazione primaria, quali reti idriche, fognature, telefoniche, elettriche, di distribuzione del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, sono assentibili in tutte le zone del PRG, senza obbligo di rispetto della specifica zonizzazione o di particolari parametri edilizi, fatte salve le esigenze di sicurezza tutelate dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti.

36.3- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le opere, i fabbricati ed i manufatti necessari alla corretta organizzazione urbanistica degli insediamenti residenziali, ricettivi, produttivi, siccome funzionali alla soddisfazione della domanda di servizi degli insediati nei vari settori in cui è svolta la vita civile e l'attività produttiva. Esse includono i seguenti servizi pubblici:

- servizi per l'istruzione quali: asili-nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori;
- attrezzature pubbliche di interesse comune;
- attrezzature religiose;
- attrezzature culturali pubbliche;
- attrezzature sociali pubbliche;
- spazi pubblici attrezzati a parco;
- attrezzature sportive pubbliche;
- attrezzature assistenziali pubbliche;
- attrezzature sanitarie pubbliche;
- aree e strutture per parcheggi pubblici, anche distribuiti su diversi livelli.

36.4- I parametri dei fabbricati e delle attrezzature verranno definiti in fase di progettazione e di approvazione dell'opera pubblica da parte degli organi comunali ed in base alla

normativa su lavori pubblici vigente. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- Distanza minima tra fabbricati: ml 10,00;
- Distacco dai confini di proprietà: ml. 5,00 e comunque non inferiore alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato.

36.5 - Le funzioni sono:

- Servizi pubblici e d'interesse pubblico: tutte le classi;
- Attrezzature ed impianti pubblici: tutte le classi.

ART.37 - ZONA “F2” – ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE A GESTIONE PRIVATA.

37.1- Le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale a gestione privata, sono destinate alla realizzazione di fabbricati e manufatti necessari alla corretta organizzazione urbanistica degli insediamenti residenziali, ricettivi, produttivi, siccome funzionali alla soddisfazione della domanda di servizi degli insediati nei vari settori in cui è svolta la vita civile e l'attività produttiva. Esse includono i seguenti servizi pubblici:

- servizi per l'istruzione privata quali: asili-nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori;
- attrezzature culturali private, quali: biblioteche, musei ecc.;
- attrezzature sociali private;
- spazi privati attrezzati a parco di uso pubblico;
- attrezzature sportive private di uso pubblico;
- attrezzature assistenziali private di uso pubblico;
- attrezzature sanitarie private ;
- aree e strutture per parcheggi privati, anche distribuiti su diversi livelli.

37.2- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria: mq./mq. 0,40;
- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50;
- Distanza tra fabbricati: pari alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a ml.10,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà: non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade statali e provinciali = ml.10,00 e dalle strade comunali (esistenti e/o di progetto) = ml.5,00.
- Parcheggi privati: minimo il 10% della superficie fondiaria.

37.3- Gli interventi di ampliamento, modiche sostanziali e/o modifica della destinazione d'uso riguardanti il Mercato Agroalimentare sono attuabili attivando le procedure amministrative previste dall'art.34 del D.Lgs. 267/2000 nel testo in vigore.

ART.38 - ZONA “E1” – FASCIA DI RISPETTO PER ZONE CON VALORE AMBIENTALE.

38.1- Sono le zone delimitate con apposita campitura sugli elaborati grafici costituenti il Piano Regolatore Generale, destinate alla salvaguardia di parti del territorio comunale con particolari caratteristiche ambientali, come ad esempio la zone limitrofe ai corsi d'acqua principali presenti sul territorio comunale.

38.2- In dette zone, nelle fasce di inedificabilità assoluta definite ai sensi dell'art.80 della L.R. 18/83 e s.m.i. e nel rispetto del D.Lgs.n.42/2004 art.142, è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione ad esclusione di attrezzature ed edifici di interesse generale, per la cui realizzazione vi è stata apposita deliberazione dal Consiglio Comunale di Cepagatti o emanato altro provvedimento autorizzativo da parte di Ente pubblico sovraordinato al Comune.

38.3- Le aree ricomprese in dette zone possono essere utilizzate ai fini della costituzione dell'unità minima aziendale ai sensi degli artt.70, 71 e 72 della L.R. n.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, a condizione che le superfici realizzabili siano concentrate su terreni ricadenti all'esterno delle fasce di inedificabilità assoluta di detta zona facenti parte della stessa unità aziendale.

38.4- Gli edifici esistenti legittimamente realizzati, nelle fasce di inedificabilità assoluta, possono essere oggetto unicamente delle seguenti trasformazioni edilizie, previa presentazione di SCIA. o Permesso di Costruzione, così come definite dal DPR n.380/2001 e dal REC:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti.

38.5- E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999 n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione, quali, a titolo puramente esemplificativo, biomasse, inceneritori, ecc.

ART.39 - ZONA “E2” – FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

39.1- Sono le aree delimitate con apposita campitura sugli elaborati grafici del PRG, poste nelle immediate vicinanze degli assi stradali principali.

39.2- Su dette aree, nelle fasce di inedificabilità assoluta definite ai sensi del codice della strada, è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione ad esclusione di attrezzature ed edifici di interesse generale per le quali la relativa realizzazione è autorizzata con apposita delibera di Consiglio Comunale previa acquisizione di Nulla Osta da parte dell'Ente proprietario della strada.

39.3- Le aree ricomprese nelle fasce di rispetto concorrono alla definizione della capacità edificatoria secondo quanto previsto nelle norme di zona. Unitamente, qualora ricadenti in zona agricola, possono essere utilizzate ai fini della costituzione dell'unità minima aziendale ai sensi della LR n.18/83 vigente.

39.4- E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n.334/1999, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente testo unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e il trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e delle LL.R.R. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione quali, a titolo puramente esemplificativo, biomasse, ecc.

ART.40 - ZONA “F3” – CENTRALE ELETTRICA

In tali zone perimetrate dal PRG, sono insediate le attività per la trasformazione e la distribuzione della energia elettrica. Le attività e gli interventi in dette aree sono normati da accordi internazionali, programmati ed inoltrati con appositi atti e decreti emanati dal MiSE (Ministero dello Sviluppo Economico); trattandosi di impianti di importanza strategica di rilevanza nazionale, gli interventi e le attività sono pertanto tutelate dalle leggi sulla riservatezza, sopraordinate alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità e trasparenza. La competenza dell'Ente è limitata alla tutela della sicurezza ed incolumità pubblica, avvalendosi delle strutture preposte ai controlli in materia sanitaria ed ambientale (ASL e ARTA competenti sul territorio), a cui il rappresentante dell'Ente, in qualità di soggetto preposto alla tutela dell'igiene e sanità pubblica, può fare ricorso con l'intento di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici imposti dalla legge a tutela della salute dei residenti.

ART.41 - ZONA “F4” – GRANDI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Sono le zone del territorio perimetrate nel PRG, sulle quali insistono grandi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli interventi proposti, sono autorizzati, per competenza, dalla Regione Abruzzo acquisiti i pareri degli Enti di controllo attraverso Conferenze di Servizi, alle quali viene invitato anche l'Ente Comune di Cepagatti. Per la realizzazione di nuovi impianti si rimanda alle disposizioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.39 del 27.05.2022.

ART.42 - ZONA “F5” – ZONA DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Sono le zone che, nel territorio comunale, rivestono un particolare interesse ambientale e paesaggistico, sulle quali nel corso del tempo si sono sviluppate essenze arboree di alto fusto di notevole pregio e che in massima parte individuano e costeggiano i vecchi tracciati viari del territorio agricolo comunale. Il patrimonio ambientale e paesaggistico, costituito da tali macchie di vegetazione, va salvaguardato evitando il taglio radicale degli alberi e provvedendo alla potatura degli stessi da effettuarsi sistematicamente a cura dei proprietari frontisti, al fine di preservare nel tempo una caratteristica tipica dei nostri territori agricoli.

ART.43 – ZONA A VERDE PRIVATO (VP)

Area priva di capacità edificatoria libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino localizzata all'interno del tessuto urbano esistente.

Per le aree ricomprese in tale ambito è comunque vietata l'edificazione mentre sono consentiti, previa conservazione delle alberature esistenti e di una sistemazione idonea alle caratteristiche delle aree, interventi di sistemazione atte alla realizzazione di attrezzature ricreative per il tempo libero, che non comportino la realizzazione di volumi edilizi.

E' consentita l'installazione di strutture di qualsiasi materiale removibile di modeste dimensioni quali pergolati e/o gazebi, ad uso privato, ecc...

E' altresì consentita la realizzazione di aree a parcheggio a raso purchè realizzate con pavimentazioni permeabili (tipo erborella). *(emendamento prot.6483 del 29.02.2024 delibera C.C.n.15 del 07.03.2024)*

---- 000 000 000 ----