

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 dell’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 trasformazione 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.380/2001 e dal vigente R.E.C. :
- 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 statale ed alla normativa regionale, sono gli strumenti urbanistici attuativi, attraverso cui avvengono gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione previsti dal P.R.G.. 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.
- 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 P.R.G. sono approvati dalla Giunta Comunale. Il Consiglio Comunale può approvare PUA in variante al vigente P.R.G.

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 P.R.G.

2.1- In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente alla seconda variante al vigente P.R.G. 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.

2.3- In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

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.

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 i 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, ed in contrasto con le destinazioni da esso previste sono suscettibili degli interventi di

ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione e ampliamento senza aumento del carico urbanistico.

3.5 – In tutte le zone individuate nella seconda variante al P.R.G. è ammessa la possibilità di modifica della posizione dei parcheggi pubblici previsti a ridosso le strade e vie di comunicazione, nel caso lo stesso parcheggio così come indicato sulle tavole grafiche della variante ricada sopra o nelle immediate vicinanze di edifici esistenti legittimamente realizzati. La nuova posizione dei parcheggi pubblici deve essere prevista su terreni di proprietà dei richiedenti, senza pregiudizio di diritti di terzi, e dovrà avere una superficie pari o maggiore a quella prevista sulle tavole costituenti la seconda variante al P.R.G.

La richiesta di modifica della posizione del parcheggio pubblico, dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire o D.I.A. 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 nella seconda variante al P.R.G. come “Zone B”, “Zona D”, “Zona D1”, “Zona D2” e “Zona D3” ove previsto, è ammessa la possibilità, su richiesta del proprietario e/o avente titolo, di procedere alla monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico, così come individuate sulle tavole progettuali costituenti il P.R.G., in luogo della cessione e realizzazione delle medesime, limitatamente ai lotti con fabbricati e recinzioni esistenti. I valori dei terreni, da applicarsi per la monetizzazione delle superfici destinate a parcheggio pubblico, 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 D.P.R.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 comunale in data 26.06.2014, prot.n.°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 L.12 Luglio 2011, n.°106 e s.m.i., in tutte le zone individuate nella seconda variante al P.R.G., ad esclusione della zona classificata come “E – Agricola”, è ammessa la possibilità di trasferimento della volumetria consentita dal P.R.G. su altri immobili del territorio comunale di Cepagatti, a condizione che il trasferimento dei diritti edificatori avvenga su immobili ricadenti all’interno della stessa zona omogenea di P.R.G., ai sensi del D.M. 1444/68 e in ogni caso nel rispetto degli indici massimi di zona previsti dall’art.7 del medesimo D.M. e degli altri

parametri edilizi fissati dal P.R.G. e dal R.E.C. vigente. (punto n.°6 dell’osservazione n.°211).

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 ecc. e quant’altro necessario ai fini della completa descrizione di tutti i pertinenti parametri e riferimenti) sono definiti e precisati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC).

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

ART.5 – Attuazione del P.R.G.

5.1- Il P.R.G. si attua mediante Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), progetto edilizio unitario (P.E.U.) o attraverso strumento urbanistico attuativo (PUA) e relativa convenzione.

5.2- Il P.R.G. individua le zone in cui il Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) è subordinato 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 ed in zone del P.R.G. non indicate nel vigente P.R.G.

5.3 – Ai sensi del combinato disposto della L.R.49/2012, della L.R.62/2012 e della relativa circolare esplicativa in data 14.03.2013, prot. n.°1511, per gli interventi di cui all’art.5 della citata L.R.49/2012 (cambio di destinazione d’uso di edifici esistenti non ammessi dal P.R.G.) è prevista la possibilità del rilascio diretto del permesso di costruire da parte dei competenti uffici comunali, senza l’attivazione, per ogni singola richiesta, delle procedure di cui all’art.14 del D.P.R. 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 esplicata regionale al fine di accelerare le procedure amministrative per il rilascio dei permessi di costruire. (punto n.°7 dell’osservazione n.°211).

5.4 – Distanze 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, misura rata dal punto di emissione, dal perimetro dei centri abitati, dal perimetro dei centri edificati, dal perimetro degli insediamenti destinati alla residenza come individuati dal P.R.G.;*
- b) Dovranno inoltre rispettare la distanza minima di 500,00 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 P.R.G.;*
- c) Tali distanze si applicano in tutte le zone del P.R.G.;*
- d) Tali limitazioni non si applicano agli impianti autorizzati o in esercizio alla data di approvazione del presente articolo. (emendamento dei consiglieri comunale 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. da edifici esistenti con funzione abitativa;*
- 1.000,00 ml. da attività dedicate alla produzione, raccolta e smistamento di prodotti alimentari. (emendamento dei consiglieri comunale presentato in sede di C.C., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.°27 del 26.06.2014).*

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.

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 D’INTERESSE PUBBLICO;

- ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI.

6.5- FUNZIONE AGRICOLA. Comprende le seguenti classi:

- alloggi residenziali, ai sensi dell'art.70 della L.R.18/83 e s.m.i.;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art.71 della L.R.18/83 e s.m.i.;
- 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 e nei modi delle norme regionali in materia.
- esercizio delle attività extra-alberghiere, nei limiti e nei modi stabiliti dalla vigente normativa di settore , statale e regionale

6.6- 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;
- campeggi;
- villaggi turistici;
- ostelli;
- aree di sosta per camper;
- aree ludico sportive.
- in generale sono ammessi tutti gli interventi riconducibili al DPR 160/2010 e successive modificazioni ed integrazioni.

6.7 – 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.

6.8 - 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;

6.9 -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 dei piani urbanistici vigenti, deve preventivamente inoltrare apposita richiesta di Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), al Responsabile dell’area Urbanistica del Comune di Cepagatti e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del P.R.G., dei PUA e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

7.2- Sono soggette alla disciplina del PRG, dei Piani Attuativi vigenti e del REC vigente, le seguenti trasformazioni:

- TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

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

- 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.
- 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 per le varie zone, così come definite 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.

Sono trasformazioni edilizie conservative le seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono trasformazioni edilizie non conservative le seguenti:

- 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- Nelle richieste di Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), 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 stabilita dalla licenza edilizia, dalla concessione edilizia, dall’autorizzazione edilizia, dal Permesso di costruire, (P.C.), dalla Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), dalla Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) rilasciati dal Comune di Cepagatti. 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.

TITOLO II° RISPETTO DEI VINCOLI

ART.9 – Rispetto dei vincoli paesaggistici.

9.1- Per tutte le zone del territorio comunale, indipendentemente dalla loro destinazione, si attuano le disposizioni di cui al D.lg.22.01.2004, n.°42:” *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002.. n.°137*”, e successive modifiche ed integrazioni.

9.2- Prima del rilascio del Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), il richiedente, ove necessario, deve richiedere ed ottenere l’autorizzazione paesaggistica, secondo le procedure e modalità previste dal combinato disposto del D.lg.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.lg.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 - Indipendentemente dalla destinazione di P.R.G. 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 permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio di attività edilizia, il richiedente deve ottenere, l’autorizzazione da parte della Regione Abruzzo, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Pescara per la realizzazione dell’intervento proposto.

9.6 - Indipendentemente dalla destinazione di P.R.G. per tutte le aree del Comune di Cepagatti, ricomprese all’interno dei progetti di Piano Stralcio di Bacino per l’assetto idrogeologico “Difesa dalle alluvioni” e “Fenomeni Gravitativi e processi erosivi”, giuste deliberazioni della Giunta Regionale d’Abruzzo n.°1386 del 29.12.2004 e n.°1377 in data 29.12.2005, il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio di attività edilizia, è subordinato all’integrale ottemperanza e rispetto di tutte le prescrizioni e disposizioni contenuti in detti piani, nonché ove previsto dell’autorizzazione rilasciata dall’Autorità di Bacino regionale.

ART.10 – Rispetto dei vincoli archeologici.

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 del Soprintendente per i Beni Archeologici dell’Abruzzo, in data 01.04.2004, prot. n.°2618.

10.2- Indipendentemente dalla destinazione di P.R.G. per tutte le aree del Comune di Cepagatti, perimetrale 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 generale al PRG, prima del rilascio Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), il richiedente deve ottenere, il parere favorevole alla realizzazione dell’intervento proposto, da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Abruzzo con sede a Chieti. 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 se del caso vincoli di inedificabilità ai sensi del DLgs 42/2004.

10.3 – Le destinazioni d’uso delle aree del Comune di Cepagatti, ricadenti all’interno del percorso storico del tratturo della zona 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. n. 1878 del 03/06/1996. Comunque prima del rilascio del Permesso di costruire (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), ai sensi del vigente Piano Quadro Tratturi, il richiedente deve ottenere, il parere favorevole alla realizzazione dell’intervento proposto, da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Abruzzo con sede a Chieti.

ART.11 – Rispetto dei vincoli da elettrodotti.

11.1 - Indipendentemente dalla destinazione di P.R.G. per tutte le aree del Comune di Cepagatti, ove sono presenti elettrodotti che interferiscono con le costruzione, prima del rilascio del Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), occorre munirsi del parere del competente ufficio USL e del competente ufficio dell’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.

ART.12 – Rispetto dei vincoli da cimiteri.

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 legge 1 agosto 2002, n.°166, sono pari ad almeno 100 ml., giusta riduzione della fascia di ml.200, autorizzata dalla competente ASL in fase di approvazione della prima variante al Piano Regolatore Generale, e confermata con l’approvazione della 2° variante al P.R.G.

Essi sono individuati sulla cartografia costituente la seconda 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, salvo che non siano intervenuti provvedimenti di autorizzazione da parte dei competenti uffici USL alla costruzione o ampliamento di fabbricati ad una distanza inferiore a ml.100, deroga ottenuta in sede di approvazione della seconda variante al Piano Regolatore Generale.

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

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

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia che comporti ampliamento non superiore al 10% del volume del fabbricato esistente e comunque nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni contenute nella L. 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 del Comune e conseguente semplice aggiornamento della cartografia di PRG.

ART.13 – Rispetto dei vincoli 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 odorogene o formazione di aerosoli, o l’ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto non inferiore a ml. 50 da insediamenti abitativi od edifici adibiti ad attività di pubblico servizio esistenti, o da insediamenti a destinazione abitativa o di pubblico servizio previsti dal piano regolatore generale e dai suoi strumenti attuativi.

13.2- Per l’ubicazione di funzioni 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 una 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 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:

- STRADE DI TIPO A:
 - autostrada A25 Torano - Pescara;
 - autostrada A14 Bologna - Bari.
- STRADE DI TIPO C:
 - Strada Statale n.°81;
 - Bretella di raccordo autostradale Chieti - Pescara: Dragonara - Buccieri;
- 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.
- sono comunque 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.

Si precisa che 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., a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.

ART.15 – DISTANZE MINIME DALLE 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 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.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 P.R.G. 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 vigente 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 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 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 come “B” dalla variante generale al P.R.G., 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.

E’ fatto obbligo di rispettare il triangolo di visuale libera, per le zone edificabili, solo in prossimità delle intersezioni tra strada statali, strade provinciali e strade statali con strade provinciali; il rispetto del triangolo di visuale libera è comunque obbligatorio nelle zone classificate come agricole dalla variante generale al P.R.G.

15.2- 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.

15.3- I terreni ricompresi nelle fasce di rispetto stradale possono essere computati urbanisticamente anche ai fini del calcolo della volumetria massima costruibile, secondo gli indici fissati per le singole zone dal vigente PRG.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

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

15.5 – *Per tutte le zone classificate dalla seconda variante al P.R.G. come “Zone B” o “Zone D” è ammessa la possibilità di sopraelevare dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, sul perimetro esistente, in deroga alla distanza minima dalle strade pubbliche esistenti o previste nella seconda variante al P.R.G., nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per le singole zone del P.R.G., precisando che se trattasi di strada di proprietà di Ente diverso dal Comune, sia ottenuto preliminarmente il nulla-osta dello stesso Ente. E’ ammesso inoltre l’ampliamento planimetrico dei fabbricati esistenti in allineamento con le murature già esistenti del fabbricato oggetto di intervento, in deroga alla distanza minima dalle strade pubbliche esistenti o previste nella seconda variante al P.R.G. e comunque nel limite massimo del 50% della superficie impegnata dalla costruzione determinata ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale. (emendamento dei consiglieri comunale in data 26.06.2014, prot. n.°13942, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.°27 del 26.06.2014).*

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. 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;
- 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.lg.42/2004.

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

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

16.6- Ai sensi dell’art.52 del D.lg. 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.lg.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 comma b e c del Dlgs 380/01, devono essere preventivamente autorizzati dal Soprintendente; 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 intervento di ristrutturazione edilizia di cui al punto 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 114/98, dalla L.R.11/2008 e dalla deliberazione di 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.41 sexies della Legge 1150/42 e della L.122/89e successive modifiche ed integrazioni. Qualora però tali spazi vengono spontaneamente realizzati essi devono sottostare ai limiti stabiliti dalle norme richiamate. Le limitazioni dimensionali minime di cui agli articoli sopra richiamati non si applicano per la realizzazione di spazi a parcheggio esterni al fabbricato esistente e da realizzarsi su aree libere.

16.14- Le unità immobiliari ricadenti nella zone “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 denuncia di inizio di Attività Edilizia o con Permesso di Costruire. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati, ai sensi del D.P.R. 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’esatta 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 D.I.A. o al permesso di costruire.
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno o in alluminio elettro-colorato e le persiane dovranno essere di colore verde bottiglia 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 max 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 similari.

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 DLgs 42/2004.

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

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

17.1- Le aree “semintensive 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 Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), nei casi ammessi dalle norme statali e regionali vigenti.

17.2- E' ammesso l'accorpamento dei lotti edificabili. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altre zona “B” del vigente 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 .

17.3- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq. 1,50;
- Altezza massima (Hmax): ml. 10,50;
- Numero dei piani: n.°3;
- 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 dal confine, 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 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./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.11/2008.

17.4 – Funzione fondamentale:

- RESIDENZIALE. Sono ammesse tutte le classi;

17.5 – 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;

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

17.7- I fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante generale al P.R.G. 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.

17.8 – Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al vigente P.R.G., ricadenti all’interno delle zone classificate come “B1” che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all’indice fondiario stabilito nel presente articolo, è ammesso un ampliamento “una tantum” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

Per i fabbricati legittimamente realizzati, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, 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.

17.9 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.18 – ZONA “B2”– SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO.

18.1- Le aree “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 di Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), nei casi ammessi dalle norme statali e regionali vigenti.

18.2- E’ ammesso l’accorpamento dei lotti edificabili. E’ ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altre zona “B” del vigente 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 .

18.3- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq. 1,20;
- Altezza massima (Hmax): ml. 7,50;
- Numero dei piani: n.°2;
- Rapporto ci 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 dal confine, 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 Norme Tecniche di Attuazione.

- 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.11/2008.

18.4 – Funzione fondamentale:

- RESISENZIALE. Sono ammesse tutte le classi;

18.5 – 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;

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

18.7 - I fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante generale al P.R.G. 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.

18.8 – Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al vigente P.R.G., ricadenti all’interno delle zone classificate come “B2” che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all’indice fondiario stabilito nel presente articolo, è ammesso un ampliamento “una tantum” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

Per i fabbricati legittimamente realizzati, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, 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.

18.9 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.19 – ZONA “B3”– ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO.

19.1- Le aree “Estensive 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 Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), nei casi ammessi dalle norme statali e regionali vigenti.

19.2- E’ ammesso l’accorpamento dei lotti edificabili. E’ ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altre zona “B” del vigente 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;
- Altezza massima (Hmax): ml. 7,50;
- Numero dei piani: n.°2;
- 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 dal confine, 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 Norme Tecniche di Attuazione.

- 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 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.11/2008.

19.4 – Funzione fondamentale:

- RESIDENZIALE. Sono ammesse tutte le classi;

19.5 – 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;

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

19.7 - I fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante generale al P.R.G. 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.

19.8 – Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al vigente P.R.G., ricadenti all’interno delle zone classificate come “B3” che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all’indice fondiario stabilito nel presente articolo, è ammesso un ampliamento “una tantum” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

Per i fabbricati legittimamente realizzati, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, 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.

19.9 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”– (LOTTI EDIFICATI EX ZONE “C”).

20.1- Le zona B4 di completamento del P.R.G. sono quelle individuate sugli elaborati grafici, allegati alla variante parziale al P.R.G., approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale di Pescara in data 06.03.2000, n.°17.

20.2- In tali zone il piano sia attua per intervento diretto, tramite richiesta di Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), nei casi ammessi dalle norme statali e regionali vigenti.

20.3- I fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante parziale al P.R.G. 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 costituenti la variante parziale al P.R.G.

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 dal confine, 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 espropriativo da parte del Comune o di altro Ente sovraordinato.

h) rapporto massimo di copertura: 50% del lotto d'intervento;

i) altezza massima degli edifici (per ampliamenti): ml.7,50;

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 spazio da destinare a parcheggio.

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.11/2008.

k) indice fondiario: 1.2 mc/mq.

20.6 – Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al vigente P.R.G., ricadenti all’interno delle zone classificate come “B4” che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all’indice fondiario stabilito nel presente articolo, è ammesso un ampliamento “una tantum” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

Per i fabbricati legittimamente realizzati, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, 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.

20.7- 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.

20.8- E’ ammesso l’accorpamento dei lotti edificabili. E’ ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altre zona “B” del vigente 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.

ART.21 – ZONA “B5” DI COMPLETAMENTO– (LOTTI INEDIFICATI EX ZONE “C”).

21.1 - Le zone B5 di completamento – Lotti ineditati – del PRG sono quelle individuate sugli elaborati grafici allegati alla variante parziale al PRG, approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale di Pescara in data 06.03.2000, n.°17.

21.2 - In tali zone il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta di Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A),

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), nei casi ammessi dalle norme statali e regionali vigenti.

21.3 - 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 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 del permesso di costruire 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 variante parziale al P.R.G., indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l'approvazione della variante parziale al P.R.G., dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del permesso di costruire ed a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'opera da realizzare.

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'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.

21.6 - Dopo tre anni, a decorrere dalla data di approvazione della variante parziale al PRG, le aree a destinazione pubblica, a strade o a parcheggio, potranno essere oggetto di intervento espropriativi da parte dell'Amministrazione comunale di Cepagatti, 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 parziale al P.R.G., 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 parziale al P.R.G. 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 generale 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 P.R.G.

21.8 - Gli interventi ricadenti nelle zone B5 di completamento – Lotti ineditati – 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 dal confine, 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 al 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.1,10. 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.7,50;

m) 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 dis 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 dell'integrale rispetto di quanto previsto dalla L.R.11/2008.

n) indice fondiario: 1,2 mc/mq.

21.9 – Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al vigente P.R.G., ricadenti all'interno delle zone classificate come “B5” che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all'indice fondiario stabilito nel presente articolo, è ammesso un ampliamento “una tantum” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

Per i fabbricati legittimamente realizzati, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, 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

21.10 - 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.

21.11 - E’ ammesso l’accorpamento dei lotti edificabili. E’ ammesso altresì il trasferimento di volumetria, in qualsiasi altra zona “B” del vigente 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.

ART.22 – ZONA “B6” DI COMPLETAMENTO.

22.1 - Le zone B6 di completamento del PRG sono quelle individuate sugli elaborati grafici allegati alla variante generale al PRG, .

22.2 - In tali zone il piano si attua per intervento diretto, tramite richiesta di Permesso di costruire, (P.C.), Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione inizio lavori (C.I.L.), nei casi ammessi dalle norme statali e regionali vigenti.

22.3 - 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’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 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 parziale al P.R.G., indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l’approvazione della variante generale al P.R.G., dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all’Amministrazione comunale dai legittimi proprietari.

22.5 - 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.

22.6 - Gli interventi ricadenti nelle zone B6 di completamento – Lotti inedificati – 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;

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

La superficie massima dei laboratori per artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150 di superficie utile.

22.8 - Lotto minimo d’intervento: mq.500 al lordo delle aree da cedere al Comune.

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 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente 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 I 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.1,10. 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.7,50. *La lunghezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a ml.35,00.* (punto n.°13 dell’osservazione n.°211).

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 dell’integrale rispetto di quanto previsto dalla L.R.11/2008.

22.18 - Indice fondiario massimo: 0,8 mc/mq.

22.19 – Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al vigente P.R.G., ricadenti all’interno delle zone classificate come “B6” che hanno esaurito la capacità edificatoria in base all’indice fondiario stabilito nel presente

articolo, è ammesso un ampliamento “una tantum” nel limite massimo del 30% della volumetria del fabbricato esistente legittimamente realizzato.

Per i fabbricati legittimamente realizzati, la cui volumetria residuale, sia inferiore al 30% del volume esistente, 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 vigente 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

ART.23 – ZONA “C” DI ESPANSIONE – PROGETTI EDILIZI UNITARI – (PEU).

23.1 - Le zone “C” di Espansione – Progetti Edilizi Unitari (PEU) sono quelle individuate sugli elaborati grafici allegati alla variante generale al PRG.

23.2 - 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.

23.3 - 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.

23.4 - Dopo l’approvazione del 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.

23.5 - 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.

23.6 - Le aree pubbliche cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale possono essere computate ai fini volumetrici con lo stesso 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.

23.7 - 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.

23.8 - 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 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 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.

23.9 - 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 P.R.G., dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del permesso di costruire.

23.10 - 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.

23.11 - 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;
- Ai sensi del comma 3, art.4 del D.M. 1444/68, per i PEU con indice fondiario non superiore a 1 mc./mq. Lo standard pubblico minimo potrà essere pari a mq.12 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;

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

La superficie massima dei laboratori per artigianato di servizio non potrà essere superiore a mq.150 di superficie utile.

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 dal confine, 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.1,10. 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 massimo di copertura: 40% del lotto d’intervento.

23.21 - Altezza massima degli edifici: ml.7,50 per i PEU con $I_f = 1 \text{ mc/mq.}$ o 10,50 per i PEU con $I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$;

23.22 - Parcheggi privati, coperti o scoperti: minimo $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ 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 spazio da destinare a parcheggio.

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.11/2008.

23.23 – Così come individuati sulle tavole di zonizzazione della 2° variante al P.R.G., per i PEU di seguito elencati l’Indice Fondiario massimo sarà pari a $1,0 \text{ mc/mq.}$:

1; 2; 4; 10/1; 10/2; 10/3; 12; 15; 16; 23/1; 23/2; 23/3; 24/1; 24/2; 24/3; 24/4; 25/1; 25/2; 25/3; 25/4; 26/1; 26/2; 26/3; 26/4; 28/1; 28/2; 28/3; 28/4; 28/5; 28/6; 28/7; 29/1; 29/2; 29/3; 29/4; 29/5; 30; 32; 33; 34/1; 34/2; 35/1; 35/2; 36/1; 36/2; 37/1; 37/2; 37/3; 38; 39; 40/1; 40/2; 40/3; 41; 42; 43/1; 43/2; 43/3; 44/1; 44/2; 45; 46/1; 46/2; 46/3; 47; 48/1; 48/2; 48/3; 49/1; 49/2; 50/1; 50/2; 51; 52; 53/1; 53/2; 54; 56; 57/1; 57/2; 58/1; 58/2; 60; 61/1; 61/2; 61/3; 62/1; 62/2; 63/1; 63/2; 63/3; 66/1; 66/2; 67; 68/1; 68/2; 69; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 77/1; 77/2; 77/3; 77/4; 77/5; 77/6; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98; 99; 100; 101; 102; 103; 104; 105; 106; 107; 108; 109; 110/1; 110/2; 111/1; 111/2; 112/1; 112/2; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120 e 121.

23.24 – Così come individuati sulle tavole di zonizzazione della 2° variante al P.R.G., per i PEU di seguito elencati l’Indice Fondiario massimo sarà pari a 1,5 mc/mq.:
5/1; 5/2; 6; 7; 8; 9/1; 9/2; 13/1; 13/2; 14; 17/1; 17/2; 18; 19; 20; 21/1; 21/2; 22 e 76.

- PEU DI CARATTERE PRODUTTIVO- .

23.25 - 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. 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 distribuzione;
- esercizi commerciali della grande distribuzione;
- commercio all’ingrosso;
- pubblici esercizi;
- discoteche, sale da gioco e simili;
- alberghi, motel e simili;
- campeggi;
- villaggi turistici;
- ostelli;
- aree di sosta per camper;
- aree ludico sportive.

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

23.27 -Lotto minimo d’intervento: mq.1000.

23.28 - 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.

23.29 - 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 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

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

23.31 - 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.

23.32 - 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.1,10. 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.

23.33 - 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.

23.34 - Rapporto massimo di copertura: 40% del lotto d’intervento.

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

23.36 - 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.

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

23.38 – Così come individuati sulle tavole di zonizzazione della 2° variante al P.R.G., i PEU produttivi sono quelli di seguito elencati:

1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11 e 12.

23.39 - E’ ammessa la possibilità di presentare al Comune la richiesta ed ottenere l’approvazione di sub ambiti di P.E.U. a condizione che gli stessi non abbiano superficie catastale inferiore al 50% di quella catastale perimetrata per l’intero P.E.U. ed a condizione che sia rispettato quanto previsto nei singoli P.E.U. per quanto riguarda gli standard e le altre opere pubbliche già individuate nella variante al P.R.G. adottata.

23.40 – In caso di inerzia dei proprietari e/o aventi titolo nell’attuazione dei P.E.U. l’Amministrazione comunale può procedere alla redazione ed all’approvazione di un Piano Particolareggiato ai sensi della L.R.18/83, testo in vigore, ricomprendente l’intera area perimetrata dal P.E.U. In questo caso le spese necessarie per la redazione del piano attuativo saranno a totale carico dei richiedenti l’intervento sostitutivo del Comune.

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 (PUA) e precisamente di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

24.4 - Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto delle disposizione 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 (It) = 1,00 mc./mq.

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. 1444/68;

Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50;

Verde privato: minimo 20% della superficie dei lotti.

Attività non residenziali: massimo 20% della volumetria complessiva.

24.6 - 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;

ART.25 – ZONA “C2” ZONA A PIANO PARTICOLAREGGIATO (CAPOLUOGO).

25.1 - Nell’area sottoposta a Piano particolareggiato sono consentiti interventi riferiti di carattere residenziale.

25.2 - In tale zona il Piano si Attua mediante intervento preventivo di iniziativa pubblica capace di assicurare la valorizzazione naturale del territorio mediante un valido studio del sistema viario sia di accesso che interno integrando in modo armonico le costruzioni esistenti alla nuova filosofia progettuale rispettando i seguenti indici:

- Indice territoriale (It): mc/mq 1,50;
- Altezza massima: ml.10,00;
- 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;

25.3 - Dovrà essere conservata la quantità di “Parcheggio Pubblico” individuato dal P.R.G. di circa mq.6.000.

25.4 - All’interno del Piano Particolareggiato potranno essere individuati comparti edilizi ai sensi dell’art.26 della L.U.R. 18/83.

ART.26 – ZONA “C 3” 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 relative.

26.2 - Gli indici di riferimento sono:

- Indice territoriale (It) = mc/mq 1,50;
- Altezza massima = ml.10,50;
- 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 “C 4” 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 (If): mc/mq.0,75;
- Superficie minima del lotto; mq. 1500;
- Altezza massima: ml.10,50;
- Numero dei piani: n.°3;
- 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.

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 successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto degli indici di seguito riportati.

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

- alloggi residenziali, ai sensi dell’art.70 della L.R.18/83 e s.m.i.;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell’art.71 della L.R.18/83 e s.m.i.;
- 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 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, quali, a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.

28.4 – UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI, AI SENSI DELL’ART.70 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

- 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 di terreno. E’ vietato l’accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento dell’unità minima aziendale.

- In nessun caso la volumetria complessiva residenziale per ogni unità aziendale potrà essere superiore a mc.800.

- 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.

-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.

Gli indici di edificabilità sono quelli stabiliti dall’art.70 della L.R. 18/83 e s.m.i.

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

- 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.

- L’altezza massima del fabbricato non potrà superare ml.7,50;

- I fabbricati non possono avere più di tre piani, compreso il seminterrato, il sottotetto abitabile, il sottotetto non abitabile ed escluso lo scantinato completamente interrato;

- Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato.

- 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.

- Indipendentemente dall’esistenza dell’unità minima aziendale, per tutti gli edifici esistenti, alla data di approvazione della variante generale, è ammesso un ampliamento “una tantum” della volumetria residenziale legittimamente realizzata, pari ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente, a condizione che non sia previsto l’aumento del numero delle unità immobiliari autorizzate nel fabbricato esistente.

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

- 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 di terreno.

E' vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento dell'unità minima aziendale.

- 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.
- La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00;
- 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 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.
- 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.
- L'altezza massima del fabbricato non potrà superare ml.7,50;
- I fabbricati non possono avere più di tre piani, compreso il seminterrato, il sottotetto abitabile, il sottotetto non abitabile ed escluso lo scantinato completamente interrato;
- Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato.
- 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.

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

- 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 di terreno. E' vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento dell'unità minima aziendale.
- Il rapporto di copertura massimo consentito è quello stabilito, dell'art.72 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 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.
- La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.20,00;
- 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. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.10,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

- 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.
- L’altezza massima del fabbricato non potrà superare ml.7,50;
- Parcheggi privati: in misura non inferiore al 10% della superficie coperta;
- I fabbricati non possono avere più di tre piani, compreso il seminterrato, il sottotetto abitabile, il sottotetto non abitabile ed escluso lo scantinato completamente interrato;
- Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato;
- 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.
- 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 industriali.

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 di carburanti di ogni tipo.

b) Funzione accessoria consentita: RESIDENZIALE.

Sono ammesse le seguenti classi:

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

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 ecc.

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 generale al PRG.

29.4 - Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto delle disposizione contenute nella L.R. 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 territoriale: 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% dell’utilizzazione fondiaria;
- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50;
- 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 (ex art.41 e 41bis).

30.1 - 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 di carburanti di ogni tipo.

b) Funzione accessoria consentita: RESIDENZIALE.

Sono ammesse le seguenti classi:

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

E' ammesso la realizzazione di un solo alloggio per il proprietario o per il custode dell'attività produttiva, per una superficie utile netta complessiva pari a mq.100,00.

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 ecc.

30.2 - 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;
- Superficie minima del lotto: mq.1000.
- 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;
- 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.

30.3 - 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.

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

- parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune;
- minimo 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 P.R.G. e salvo diritto di terzi ed a parità di quantità..

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

31.1 - E’ la zona sita in Località Fontecchio, occupato dal centro commerciale “Mall”.

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 distribuzione;
- esercizi commerciali della grande distribuzione;
- commercio all’ingrosso;
- pubblici esercizi;
- alberghi, motel e simili;
- aree ludico sportive.

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 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;
- 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 - Inoltre gli interventi devono garantire:

a) 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. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 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, 74, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 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.

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 perimetrare e numerate come sopra nelle apposite schede, ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente le aree per attività produttive, il piano si attua per intervento diretto; la Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) 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 Denuncia di Inizio di Attività 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 D.I.A. 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 e dell’art.6 del vigente R.E.C., in tutte le zone perimetrate nelle apposite schede ed elencate nel presente articolo, ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente 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.

E’ escluso 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.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 perimetrata nelle apposite schede ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente le aree per attività produttive, 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): m 10,50;

- 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, 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.

- 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 (codice della strada);

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: m 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 presente variante 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.

Per ogni impianto produttivo ricadente all’interno delle aree perimetrata 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 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.

32.8 - In tutte le zone perimetrare nelle apposite schede ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente le aree per attività produttive, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato;
- piccola industria;
- magazzini e depositi;
- uffici;
- commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle media distribuzione ed escluso la grande distribuzione, 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.

32.9 - 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.

32.10 - In tutte le zone perimetrare nelle apposite schede ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente 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 individuate sulle tavole costituenti il P.R.G. vigente.

32.11 - Il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione della Denuncia di Inizio di Attività edilizia 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. 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 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 la variante parziale al P.R.G., indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l’approvazione della variante parziale al P.R.G., dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all’Amministrazione comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della presentazione della Denuncia di Inizio di Attività edilizia. 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 D.I.A., 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 della variante parziale al vigente P.R.G., inerente le attività produttive, 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.

32.12 - La posizione degli spazi pubblici e dei parcheggi pubblici indicata sulle schede allegate alla variante parziale al vigente P.R.G. per le attività produttive è indicativa, 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.

32.13 - 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 un solo fabbricato, mentre per gli interventi che prevedono la realizzazione di due o più fabbricati e prevista la realizzazione di massimo due accessi carrabili e due accessi pedonali dalle aree destinate a parcheggi pubblici.

32.14 - 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 un standard, ai sensi del D.M. 1444/68, pari al 10% della superficie del lotto. Detto standard in caso non indicato sulle schede allegate 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 D.I.A. Le aree a standard cedute al Comune di Cepagatti, potranno rimanere nella disponibilità del titolare del Permesso di Costruire e/o della D.I.A. fino all’ultimazione dei lavori.

32.15 - Ove stabilito sulle schede allegate alla variante parziale al vigente P.R.G. 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 D.I.A., 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’I.C.I.

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, 64, 66, 67, 68, e 75 di cui alla variante parziale al P.R.G. definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.° 50 del 27/09/06 e pubblicata sul B.U.R.A. n.° 66 del 22/11/06, 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: m 10,50;

- spazi pubblici destinati (art.5, D.M. 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.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. 18/83 e sue modifiche ed integrazioni.

33.4 - Nelle more di 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.

E’ escluso 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.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 destinazione 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 perimetrare nelle schede nn. 5, 45, 61, 63, 64, 66, 67 e 68: artigianato e/o piccola industria;
- per l’area perimetrata nella scheda n. 32: commerciale e ricreativa;
- per le aree perimetrare nelle schede nn.46 e 75: ricreativa, sportiva e/o ricettiva per attività alberghiera.

33.8 - In tutte le zone perimetrare nelle apposite schede ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente 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 dalla presente variante parziale al vigente P.R.G. per attività produttive sono quelle individuate e perimetrare sugli elaborati grafici e di cui alle schede nn. 25, 40, 72, 73 e 77. 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. 380/2001, del vigente R.E.C. con l’attivazione delle procedure di cui al D.P.R.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. 114/98 e della L.R. 11/2008 e nel rispetto delle disposizioni contenute nella deliberazioni del Consiglio Comunale n.°21/2009.

34.4 - In tutte le zone perimetrata nelle apposite schede ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente 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) = m 7,50;
- 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, 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.

- 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: m 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. 16.12.1992, n.°495 e successive modifiche ed integrazioni (codice della strada);

- Distanza minima delle costruzioni da fiumi, fossi, canali, scoli di acque meteoriche ecc. non tutelati ai sensi del D.lg.22.01.2004, n.°42 = m 10,00;

Per ogni impianto produttivo ricadente all'interno delle aree perimetrata 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 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.

34.5 -Per tutti i fabbricati esistenti alla data di approvazione della presente variante, 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.

34.6 - 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. 1444/68 e della L.R. 11/2008 e sue modifiche ed integrazioni. Senza la presenza dell’impianto di distribuzione di carburanti nessun altra attività potrà essere autorizzate sulle aree perimetrate con la presente variante.

34.7 - Standard: il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione della Denuncia di Inizio di Attività edilizia 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. 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 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 la variante parziale al P.R.G., indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali eseguiti dopo l’approvazione della variante parziale al P.R.G., dovranno essere obbligatoriamente ceduti gratuitamente all’Amministrazione comunale dai legittimi proprietari, prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della presentazione della Denuncia di Inizio di Attività edilizia. 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 D.I.A., 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 della variante parziale al vigente P.R.G., inerente le attività produttive, 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.

34.8 - In tutte le zone perimetrare nelle apposite schede ai sensi della variante parziale al vigente P.R.G. inerente 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 le seguenti:

a) Funzione fondamentale consentita:

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

b) Funzione accessoria consentita: RESIDENZIALE (alloggio custode).

Sono ammesse le seguenti classi:

- attività insalubri con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs.17/08/1999, n.°334.

E’ ammesso la realizzazione di un solo alloggio per il proprietario o per il custode dell’attività produttiva, per una superficie utile netta complessiva pari a mq.100,00.

35.2 - 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;

- Superficie minima del lotto: mq.1000.

- 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;

- 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.

E’ ammessa la possibilità di modifica della posizione del parcheggio pubblico, rispetto a come previsto sulle tavole costituenti la variante generale al P.R.G. e salvo diritto di terzi ed a parità di quantità..

ART.36 - ZONA “F1” – ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI.

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 P.R.G., 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.

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: m 10,00;
- Distacco dai confini di proprietà : ml. 5,00 e comunque non inferiore alla semisomma dell’altezza massima del fabbricato.

36.4 - 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 – Di stabilire che per gli interventi di ampliamento, modiche sostanziali e/o modifica della destinazione d’uso riguardanti il Mercato Agroalimentare si continuino ad attivare le procedure amministrative previste dall’art.34 del D.Lgs.267/2000, testo in vigore. (punto n.°10 dell’osservazione n.°211).

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 la variante generale al 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 è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione ad esclusione di attrezzature ed edifici di interesse generale, per la cui realizzazione vi è stata apposta 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.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, a condizione che le superfici realizzabili siano concentrate su terreni ricadenti all’esterno di detta zona facenti parte della stessa unità aziendale.

38.4 - Gli edifici esistenti, legittimamente realizzati, possono essere oggetto unicamente delle seguenti trasformazioni edilizie, previa presentazione di D.I.A. o Permesso di Costruzione, così come definite dal D.P.R.380/2001 e dal vigente R.E.C.:

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

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 ecc.

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

39.1 - Sono le zone delimitate con apposita campitura sugli elaborati grafici costituenti la variante generale al Piano Regolatore Generale, destinate alla protezione delle parti del territorio comunale poste nelle immediate vicinanze degli assi stradali principali.

39.2 - In dette zone è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione ad esclusione di attrezzature ed edifici di interesse generale, per la cui realizzazione vi è stata apposta deliberazione dal Consiglio Comunale di Cepagatti o emanato altro provvedimento autorizzativo da parte di Ente pubblico sovraordinato al Comune, previa acquisizione del nulla-osta rilasciato dall’Ente proprietario della strada.

39.3 - E’ ammessa la realizzazione di edifici ricadenti in dette aree se queste sono classificate come edificabili dalla variante generale al piano regolatore generale ed a condizione che si ottenga il preventivo nulla-osta da parte dell’Ente proprietario della strada. *Per gli interventi ricadenti contestualmente in zona edificabile e in zona E2, antistanti strade di tipo A, si applica l’art.15.1, punto a.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.* (punto n.°12 dell’osservazione n.°211).

39.4 - Le aree ricomprese in dette zone, se non classificate come edificabili, possono essere utilizzate ai fini della costituzione dell’unità minima aziendale ai sensi degli artt.70, 71 e 72 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, a condizione che le superfici realizzabili siano concentrate su terreni, ricadenti all’esterno di detta zona, facenti parte della stessa unità aziendale.

39.5 - Gli edifici esistenti, legittimamente realizzati, ricadenti in queste zone, previo ottenimento del preventivo nulla-osta, possono essere oggetto unicamente delle seguenti trasformazioni edilizie, con presentazione di D.I.A. o Permesso di Costruzione, così come definite dal D.P.R.380/2001 e dal vigente R.E.C. :

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

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 ecc.

Cepagatti,li _____

Il Progettista:

Arch. Francesco Chiavaroli