

COMUNE DI GUARDIAGRELE CHIETI

Piano Particolareggiato CENTRO STORICO

COMUNE DI GUARDIAGRELE

III SETTORE - GESTIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Elaborato tecnico **AGGIORNATO ALLA DELIBERA**

C.C. N° 4 del 17 FEB. 2001

Guardiagrele - B 7 FEB. 2003

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Arch. Rosamaria BRANDIMARTE

*Guardia plena bonis,
fert ardua signa leonis.*

*Loquatur is lingua,
qui lingua egebat in ore.*

Progettisti: prof. arch. Carlo Carmine Falasca - dott. arch. Paolo de Nobili
Collaboratore: dott. arch. Raffaele Paolucci

Tav.

1.2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rapp.

Data

COMUNE DI GUARDIAGRELE
Provincia di Chieti

PIANO PARTICOLAREGGIATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOTA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Dalla determinazione del responsabile del servizio ambiente e territorio n. 215/III del 7/2/2003:

“ DI DARE ATTO del fatto che, in relazione a quanto espresso dal Dirigente dell'Ufficio del Territorio – Ufficio di Chieti (ex Genio Civile) nella conferenza dei servizi del 2/5/2000, giusto verbale in pari data, nonché in relazione all'aggiornamento delle tavole alla delibera di C.C. n. 12001, fermo restante la localizzazione delle aree come individuate sulla tavola 5.6 “Azionamento”, l'attuazione degli interventi di cui alla documentazione tecnica contenuta nel fascicolo avente sigla 5.9.2 – Regole per le aree progetto (PA) d'intervento integrato - prescrizioni di dettaglio di seguito elencati, è condizionata alla riproposizione, all'Ufficio del territorio di Chieti (ex Genio Civile), di nuova elaborazione progettuale redatta sulla base di più specifiche indagini finalizzate prioritariamente alla tutela e salvaguardia dell'assetto geomorfologico del territorio ed all'assetto edilizio esistente. “

ELABORAZIONE PROGETTUALE DA SOTTOPORRE A ULTERIORE VERIFICA

DA PARTE DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO

- 5.9.2/1a – P 1.1 “ Auditorium e parcheggio pluripiano”
- 5.9.2/1b – P1.2 “Autostazione per il trasporto pubblico”
- 5.9.2/2a – P2.1 “Centro servizi parrocchiali e sistema aree limitrofe”
- 5.9.2/2/b – P2.2 “Palestra per lo sport di base”
- 5.9.2/2c – P2.3 “Parcheggio pluripiano e connesse attrezzature terziarie”
- 5.9.2/3a – P.3.1 “ Riqualificazione ambientale e funzionale – margine orientale II – (accoglimento osservazione n. 172)
- 5.9.2/3b – P 3.2 “Piazza Belvedere e centro espositivo”
- 5.9.2/5a – P5.1 “Edificio – quinta a prevalente destinazione terziaria e parcheggio pluripiano”

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Sigle ed abbreviazioni	3
- TITOLO I - GENERALITA'	
- Art. 1	Campo di applicazione del P.P. 6
- Art. 2	Elaborati del P.P. 7
- Art. 3	Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio 11
- Art. 4	Adeguamento o perimetrale del Piano 12
- Art. 5	Adeguamento della base cartografica: definizione delle unità edilizie e delle unità minime d'intervento 13
- Art. 6	Aggiustamento dei limiti in fase attuativa 14
- Art. 7	Previsioni e prescrizioni di altri strumenti urbanistici 15
- Art. 8	Edifici, strade ed altri manufatti esistenti 16
- Art. 9	Stato dei luoghi 17
- Art. 10	Modalità di attuazione del P.P. 18
- Art. 11	Parametri urbanistici ed edilizi 19
	. Superficie territoriale (S t)
	. Area occupata (Ao)
	. Superficie fondiaria (Sf)
	. Superficie edificata o edificabile (Se)
	. Volume edificato o edificabile (Ve)
	. Densità insediativa territoriale (Dt)
	. Densità insediativa fondiaria (Df)
	. Indice di fabbricabilità territoriale (It)
	. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
	. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
	. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
	. Area coperta (Ac)
	. Rapporto di copertura (Rc)
	. Unità immobiliare
	. Unità funzionale
	. Superficie utile abitabile (Su)
	. Superficie utile di servizi e accessori (SuSa)
- Art. 12	Opere di urbanizzazione 25

- Art. 13	Capacità edificatoria delle unità d'intervento e delle aree libere	26
- Art. 14	Vincoli sovraordinati sul territorio del Centro Storico	27

- TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI USI

- Art. 15	Classificazione degli interventi edilizi	29
- Art. 16	Criteri per la determinazione degli interventi sugli edifici	31
- Art. 17	Criteri per la determinazione delle variazioni di altezza degli edifici	33
- Art. 18	Criteri generali relativi agli usi degli edifici e delle aree libere	34
- Art. 19	Classificazione degli usi delle aree d'intervento	35
- Art. 20	Descrizione degli usi delle aree d'intervento	37
	Usi abitativi	
	.U01 uso residenziale	
	Uso ricettivo	
	.U02 esercizi alberghieri, pensioni e simili	
	Usi produttivi	
	Uso secondario	
	.U03 artigianato produttivo compatibile con gli usi abitativi	
	Uso terziario	
	.U04 uso terziario diffuso	
	.U05 uso terziario concentrato	
	Usi di servizio	
	Servizi privati di tipo diffuso	
	.U06 commercio diffuso	
	.U07 pubblici esercizi	
	Servizi privati (altri)	
	.U08 artigianato di servizio	
	.U09 commercio concentrato	
	Servizi pubblici e di uso pubblico	
	.U10 istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia	
	.U11 istruzione superiore e speciale	
	.U12 servizi per la ricerca e la sperimentazione	
	.U13 sport di base	
	.U14 verde pubblico attrezzato	
	.U15 verde di tutela ambientale	
	.U16 servizi di interesse comune	

	.U17	istituzioni ed amministrazione	
	.U18	servizi religiosi	
	.U19	servizi socio-sanitari	
	.U20	servizi culturali e ricreativi	
	.U21	servizi per lo spettacolo	
	.U22	servizi anonari	
		Uso per infrastrutture di servizio	
	.U23	servizi tecnol ogici	
	.U24	mobilità meccanizzata	
	.U25	mobilità pedonale e ciclabile	
	.U26	servizi per il trasporto pubblico	
	.U27	parcheggio	
	.U28	servizio all'auto	
- Art. 21		Disciplina dei parcheggi	45
- Art. 22		Disciplina del verde	46

- TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE D'INTERVENTO

- Capo I - Azzonamento

- Art. 23	Corrispondenza con le disposizioni del DM 1444/68	48
- Art. 24	Criteri per la disciplina delle zone d'uso	49
- Art. 25	Elenco delle zone d'uso	51
	. zone per infrastrutture per la mobilità	
	. zone per attrezzature di base	
	. zone per attrezzature di livello urbano	
	. zone per attrezzature di livello territoriale	
	. zone a prevalente destinazione residenziale	
- Art. 26	Corrispondenza delle zone d'uso con i grafici del P.P.	53

- Capo II - Disciplina delle zone d'uso

- Art. 27	<u>Zone per infrastrutture per la mobilità</u>	55
- Art. 28	Zona stradale e zona per parcheggi in sede propria	56
- Art. 29	Zona per servizi al trasporto pubblico	59
- Art. 30	Zona per il verde di arredo	60
- Art. 31	<u>Zone per attrezzature di base</u>	61
- Art. 32	Zona per attrezzature scolastiche	62
- Art. 33	Zona per attrezzature di interesse comune per il culto	64

- Art. 34	Zona per il verde attrezzato	66
- Art. 35	Zona per attrezzature per lo sport di base	68
- Art. 36	Zona di verde privato	69
- Art. 37	<u>Zone per attrezzature di livello urbano</u>	70
- Art. 38	Zona per le attrezzature amministrative municipali	71
- Art. 39	Zona per attrezzature per il culto	72
- Art. 40	Zona per attrezzature culturali e ricreative	73
- Art. 41	Zona per attrezzature per lo spettacolo	74
- Art. 42	Zona per attrezzature per i servizi postali	75
- Art. 43	Zona per attrezzature per i serviziannonari	76
- Art. 44	Zona per attrezzature direzionali	77
- Art. 45	Zona per il verde di tutela ambientale	79
- Art. 46	Zona per attrezzature tecnologiche	80
- Art. 47	<u>Zone per attrezzature generali</u>	81
- Art. 48	Zona per attrezzature ricettive	82
- Art. 49	<u>Zona a prevalente destinazione residenziale</u>	83
- Art. 50	Zona a prevalente destinazione residenziale d'intervento ordinario (AIO)	84
- Art. 51	Zona a prevalente destinazione residenziale d'intervento integrato	85
Appendice	Documentazione di progetto relativa agli interventi negli edifici esistenti all'interno del P.P.	91

SIGLE ED ABBREVIAZIONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sigle ed abbreviazioni

Ac	Area coperta
Ao	Area occupata
AIO	Area di intervento ordinario
CD	Cambiamento di Destinazione d'uso
Df	Densità insediativa fondiaria
Dt	Densità insediativa territoriale
Dsr	Demolizione senza ricostruzione
DR	Demolizione e Ricostruzione
f.t.	fuori terra
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
It	Indice di fabbricabilità territoriale
NE	Nuova Edificazione
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
P	Parcheggi
P1	Parcheggi di urbanizzazione primaria
P2	Parcheggi ed autorimesse a servizio esclusivo di una o più unità edilizie
PA	Area-Progetto
PP	Piano Particolareggiato
R	Recupero
Rc	Rapporto di copertura
R.E.	Regolamento Edilizio
RE	Ristrutturazione edilizia
REL	Ristrutturazione edilizia limitata
REG	Ristrutturazione edilizia globale
Se	Superficie edificata o edificabile
Sf	Superficie fondiaria
St	Superficie territoriale

Su	Superficie utile abitabile
UMI	Unità minima d'intervento
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
V	Verde di arredo
V1	Verde pubblico
V2	Verde privato
Ve	Volume edificato o edificabile

TITOLO I - GENERALITA'

Artt. 1 - 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - GENERALITA'

Art. 1

Campo di applicazione del P.P.

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, delle Leggi 28.01.1977 n. 10, 05.08.1978 n. 457 e della Legge Regionale n. 18 del 12.04.83 e successive modificazioni (L.R. n. 70 del 27.04.1995), il P.P. si applica al territorio urbano del Comune di Guardagrele (Ch) ,individuato come "Centro Storico" secondo le previsioni del P.R.G. vigente e le prescrizioni e indicazioni delle presenti norme tecniche e degli elaborati scritti e grafici di cui al successivo articolo.

Art. 2

Elaborati del P.P.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono i seguenti:

1.1	Relazione Tecnica Generale	
1.2	Norme Tecniche di Attuazione (integrazioni e correzioni).	
2	Inquadramento territoriale e vincoli di P.R.G.	1: 10.000
3	Adeguamento della base cartografica: definizione delle unità edilizie	1: 1000

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

4.1.1	Datazione degli edifici	1: 500
4.1.2.1	Caratteri tipologici degli edifici	1: 500
4.1.2.2	Tipi edilizi storici costitutivi del sistema insediativo	1:100
4.1.3	Qualità architettonica degli edifici	1: 500
4.1.4	Altezza degli edifici	1:500
4.1.5	Stato di conservazione degli edifici	1:500
4.1.6	Tipologia degli interventi effettuati sugli edifici e nelle aree libere	1:500
4.1.7	Tipologia degli elementi a vista dell'involucro esterno degli edifici oggetto di degrado per incompatibilità degli interventi effettuati	1:500
4.1.8	Destinazione d'uso degli edifici	1:500
4.1.9	Tipologia degli interventi sull'involucro esterno dei piani terra degli edifici per variazione di destinazione d'uso	1:1000
4.1.10	Il sistema ambientale: elementi costitutivi caratterizzanti	1:500
4.2	Sintesi generale dello stato di fatto	
4.2/1	Valore storico-ambientale del sistema edilizio	
4.2/2	Grado di trasformazione dei caratteri tipologici del sistema insediativo	
4.2/3	Grado di trasformazione dei caratteri morfologici del sistema edilizio	
4.2/4	Stato di conservazione del sistema edilizio	

4.2/5	Caratteri funzionali del sistema viario	
4.3	Profilo socio-economico della popolazione e stato di utilizzazione delle abitazioni	
4.3/1	Popolazione residente	
4.3/2	Distribuzione della popolazione per fasce di età	
4.3/3	Ampiezza delle famiglie residenti	
4.3/4	Grado di istruzione della popolazione	
4.3/5	Stato di occupazione della popolazione	
4.3/6	Settori di attività e condizione professionale della popolazione attiva	
4.3/7	Ampiezza delle abitazioni occupate	
4.3/8	Grado di occupazione delle abitazioni	

PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

5.1	Abaco delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente	
5.2	Criteri per la determinazione degli interventi sugli edifici. Definizione delle zone omogenee d'intervento	1:500
5.3	Criteri per la determinazione delle variazioni di altezza degli edifici. Tipologia delle sezioni stradali	1:1000
5.4	Definizione areale delle tipologie d'intervento e relazioni con le zone omogenee	
5.5	Quadro generale di riferimento per l'individuazione delle unità d'intervento	1:500
5.6	Azzonamento	1:1000
5.7.1	Prescrizioni dimensionali, funzionali, tipomorfologiche e tecnologiche generali agli ambienti interni degli edifici	
5.7.2	Prescrizioni dimensionali, tipomorfologiche e tecnologiche generali relative agli elementi a vista dell'involucro esterno degli edifici	
5.8.1	Regole per le aree d'intervento ordinario (AIO): categorie d'intervento	1:500
5.8.2	Regole per le aree d'intervento ordinario (AIO): prescrizioni di dettaglio	
5.9.1	Regole per le Aree-Progetto (PA) d'intervento integrato: categorie d'intervento	1:500

4.2/5	Caratteri funzionali del sistema viario
4.3	Profilo socio-economico della popolazione e stato di utilizzazione delle abitazioni
4.3/1	Popolazione residente
4.3/2	Distribuzione della popolazione per fasce di età
4.3/3	Ampiezza delle famiglie residenti
4.3/4	Grado di istruzione della popolazione
4.3/5	Stato di occupazione della popolazione
4.3/6	Settori di attività e condizione professionale della popolazione attiva
4.3/7	Ampiezza delle abitazioni occupate
4.3/8	Grado di occupazione delle abitazioni

PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

5.1	Abaco delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente	
5.2	Criteri per la determinazione degli interventi sugli edifici. Definizione delle zone omogenee d'intervento	1:500
5.3	Criteri per la determinazione delle variazioni di altezza degli edifici. Tipologia delle sezioni stradali	1:1000
5.4	Definizione areale delle tipologie d'intervento e relazioni con le zone omogenee	
5.5	Quadro generale di riferimento per l'individuazione delle unità d'intervento	1:500
5.6	Azzonamento	1:1000
5.7.1	Prescrizioni dimensionali, funzionali, tipomorfologiche e tecnologiche generali agli ambienti interni degli edifici	
5.7.2	Prescrizioni dimensionali, tipomorfologiche e tecnologiche generali relative agli elementi a vista dell'involucro esterno degli edifici	
5.8.1	Regole per le aree d'intervento ordinario (AIO): categorie d'intervento	1:500
5.8.2	Regole per le aree d'intervento ordinario (AIO): prescrizioni di dettaglio	
5.9.1	Regole per le Aree-Progetto (PA) d'intervento integrato: categorie d'intervento	1:500

Art. 3

Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio

A livello comunale le attività di conservazione, tutela e trasformazione del Centro Storico sono disciplinate dal presente P.P. e dal Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto, prevalgono, sul Regolamento Edilizio, le norme e gli elaborati grafici del P.P.

Art. 4

Adeguamento perimetrale del Piano

Il presente P.P., ai fini del rifeperimento di aree necessarie al soddisfacimento delle esigenze relative alla viabilità e alla dotazione di attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 70/95 adegua il proprio perimetro (definito dal PRG vigente) nelle modalità indicate nella tav. 5.2.

Art. 5

Adeguamento della base cartografica: definizione delle unità edilizie e delle unità minime d'intervento

Il presente P.P. è redatto su base cartografica appositamente predisposta, a seguito di rilevamento diretto, in adeguamento allo stato reale dei luoghi della cartografia disponibile (planimetrie aerofotogrammetrica e catastale entrambe non aggiornate e comunque risultanti imprecise).

Tale base, costitutiva della tav. 3, individua le *unità edilizie* quali manufatti costruiti dotati di identità tipomorfologica e tecnologica propria rilevabile attraverso gli elementi a vista dell'involucro esterno. Esse hanno in comune con le cartografie canoniche sopracitate la sagoma d'ingombro planimetrico, fatta eccezione per i casi di accertata non corrispondenza.

Comunque, al fine di consentire i dovuti riscontri, nella tav. di cui sopra allegata alla planimetria delle unità edilizie sono riportate le planimetrie su base aerofotogrammetrica e catastale. Tali possibilità di riscontro inoltre sono predisposte nella formulazione delle prescrizioni di dettaglio, sia graficamente rispetto ad entrambe, sia per iscritto per quanto attiene all'individuazione particellare di ciascuna unità edilizia (fatte salve le variazioni catastali non riportate in mappa o non chiaramente identificabili).

Le unità edilizie, così individuate e riportate in planimetria, costituiscono a tutti gli effetti le "*unità minime d'intervento*" (UMI) ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 e dell'art. 27 della L.R. 18/83, in tutti i casi ove non sia prevista la modalità di attuazione per "comparto".

Art. 6

Aggiustamento dei limiti in fase attuativa

In sede di applicazione del P.P., le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare. Qualora le linee grafiche che delimitano le diverse aree cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe catastali (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, etc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere coincidenti con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

Art. 7

Previsioni e prescrizioni di altri strumenti urbanistici

Le previsioni e le prescrizioni del presente P.P. risultano integrate, a tutti gli effetti, dalle previsioni ed i vincoli del Piano di sviluppo socioeconomico della Comunità Montana della Maielletta "zona P".

Art. 8

Edifici, strade ed altri manufatti esistenti

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del presente P.P., in contrasto con le previsioni e/o i parametri urbanistici ed edilizi del piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

Art. 9

Stato dei luoghi

Qualunque sensibile alterazione dello stato dei luoghi (quali movimenti di terra, opere di sostegno, taglio di essenze di alto fusto) è assimilata ad atto di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e pertanto soggetta ad apposita autorizzazione.

Art. 10

Modalità di attuazione del P.P.

Il P.P. si attua, secondo le prescrizioni della legislazione vigente e delle presenti norme, attraverso:

- a) *l'intervento diretto* nelle unità minime d'intervento (UMI) costituite dalle singole unità edilizie;
- b) *il comparto unitario* (art. 26 della L.R. 18/83) nelle unità d'intervento costituite da più unità edilizie e/o aree libere individuate e perimetrate nel piano con le sigle (Ci) e (ALT/ i);
- c) *il programma integrato* e/o *il programma di recupero urbano* (artt. 30bis e 30ter della L.R. 18/83 integrata dalla L.R. 70/95) nelle aree di particolare rilevanza urbanistica ed edilizia comprese nelle Aree-progetto (PA) d'intervento integrato, nonché nelle unità d'intervento di cui al precedente punto b) con particolare riferimento a quelle di ristrutturazione urbanistica comprendenti aree di prevalente interesse pubblico.

In ciascuna delle suddette modalità di attuazione del piano la realizzazione delle opere è soggetta a:

- *concessione* negli interventi sul patrimonio edilizio previsti all'art. 30 della L.R. 18/83 modificata e integrata dalla L.R. 70/95, nelle nuove edificazioni (NE), nei mutamenti di destinazione d'uso che comportano la realizzazione di opere edilizie;
- *autorizzazione* negli interventi per i quali è prevista dalle Leggi 1089/39 e 1497/39, dal D.L. 312/85 convertito con modificazione nella Legge 431/85;
- *denuncia di inizio attività* negli interventi per i quali è prevista dal D.L. 285/96.

Art. 11

Parametri urbanistici ed edilizi

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio del Centro Storico sono regolate dai seguenti parametri, così come definiti nell'art. 2 della L.R. n.52/89:

Superficie territoriale (St)

Con riferimento ad una parte di territorio comunque definita, la Superficie territoriale ne rappresenta l'area complessiva.

Con riferimento alle zone destinate agli insediamenti, la superficie territoriale rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf), di quella destinata alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, etc.) comprese nell'area medesima.

La St è espressa in mq.

Area occupata (Ao)

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

La Ao è espressa in mq.

Superficie fondiaria (Sf)

La Superficie fondiaria rappresenta la somma delle superfici dei lotti, comparti e zone destinate o asservite all'edificazione, escluse quelle destinate a edifici costituenti opere di urbanizzazione.

La Superficie Fondiaria può essere suddivisa in lotti fino al Lotto minimo da asservire alla costruzione, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione.

La Sf è espressa in mq.

Superficie edificata o edificabile (Se)

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale dei muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti solidi...). Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'Area occupata dall'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente purché di altezza non superiore a m.2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive entro il limite di superficie utile del primo piano abitabile, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiori a m.2,40 o con diversa destinazione da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; la superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la

superficie fondiaria (S_f) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $S_e/S_f \leq U_f$

La S_e è espressa in mq.

Volume edificato o edificabile (V_e)

Il volume edificato o edificabile rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici.

Ai fini del calcolo dell'Indice di fabbricazione fondiario (I_f) e dell'Indice di fabbricazione territoriale (I_t) il Volume edificabile (V_e) è costituito da tutti i volumi sviluppati dalle Superfici edificabili (S_e), di tutti i piani degli edifici, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Il V_e è espresso in mc.

Densità insediativa territoriale (D_t)

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie territoriale dell'insediamento (S_t).

Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla S_e sulla base del parametro di 30 mq/ab, ovvero - in mancanza - dal V_e sulla base del parametro di 100 mc/ab.

Densità insediativa fondiaria (D_f)

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie fondiaria dell'insediamento (S_f).

Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla S_e sulla base del parametro di 30 mq/ab, ovvero - in mancanza - dal V_e sulla base del parametro di 100 mc/ab.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il rapporto tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la Superficie Territoriale (St).

L'It è espresso in mc/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il rapporto tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la Superficie fondiaria (Sf), ovvero il volume massimo lordo di costruzione realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani degli edifici (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf) che dà luogo all'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf), quindi: $Uf = Se/Sf$.

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se) e del volume, i corpi aggettanti chiusi devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvo indicazioni specifiche di dettaglio.

L'If è espresso in mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime il rapporto tra la Superficie edificata (Se) e la Superficie territoriale (St).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime il rapporto tra la Superficie edificata (Se) e la Superficie fondiaria (Sf).

Area coperta (Ac)

Rappresenta la proiezione al suolo della massima superficie di ingombro dell'edificio fuori terra con esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili, nonché di bovindi qualora impegnino un numero di piani minore della metà dei piani abitabili.

Rapporto di copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto tra l'Area coperta (Ac) e la Superficie fondiaria (Sf).

Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, etc.).

Unità funzionale

Per unità funzionale si intende l'entità edilizia, costituita da una o più unità immobiliari, occupata da una singola famiglia, o da singoli studi professionali, associazioni, servizi, esercizi commerciali, imprese.

Superficie utile abitabile (Su)

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

Superficie utile di servizi e accessori (Susa)

Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi ed accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Art. 12

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 4 legge 847/64, tutte le reti ad esclusivo servizio dell'insediamento (strade, piazze e parcheggi, fognature, acqua, rete elettrica, rete telefonica, rete del gas ed altre eventuali), nonché gli spazi verdi attrezzati.

Sono opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di cui all'art. 44 legge 865/71, comprensive delle aree di pertinenza.

Sono opere di urbanizzazione generale le attrezzature di cui al punto 5, art. 4 del D.M. 1444/68.

Art. 13

Capacità edificatoria delle unità d'intervento e delle aree libere

La capacità edificatoria di un'unità d'intervento, di un'area o di un lotto libero è quella desumibile dalla piena utilizzazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme generali e di dettaglio del presente piano e dal Regolamento Edilizio.

Negli interventi di *completamento e di nuova edificazione* (NE) il volume massimo edificabile (Ve) è quello risultante dal prodotto della superficie della sagoma d'ingombro per l'altezza massima espressa in n° di piani utili, intendendo per "piano utile" quello di altezza interna netta non inferiore a m. 2,70 e non superiore a quella massima presente all'interno dell'edificio oggetto d'intervento o degli edifici attigui all'area libera da edificare.

Negli interventi di *demolizione e ricostruzione* DR, ove non diversamente specificato nelle "Regole per l'intervento", è prescritto l'obbligo alla conservazione della sagoma planimetrica esistente e all'osservanza di una volumetria massima (Ve) non superiore a quella esistente e di una altezza minima non inferiore a quella degli edifici attigui.

Si precisa che comunque la sagoma d'ingombro è da intendersi "fissa" sui lati confinanti con gli spazi pubblici negli edifici esistenti e nelle ricostruzioni e "massima" su tutti i lati negli edifici di NE e/o di trasformazione compresi all'interno delle Aree-Progetto (PA) per i quali è data una nuova sagoma di progetto.

Art. 14

Vincoli sovraordinati sul territorio del Centro Storico

Il territorio del Centro Storico è soggetto all'osservanza delle norme tecniche per le zone sismiche ai sensi della L. 2.02.1974 n° 64.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI USI

Artt. 15 - 22

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI USI

Art. 15

Classificazione degli interventi edilizi

Agli effetti della disciplina degli usi e dell'azzoneamento del Centro Storico, gli interventi edilizi si classificano come segue:

- interventi di recupero, successivamente indicati con la sigla R o con una delle sigle che indicano le sottoclassi di cui appresso;
- interventi di ricostruzione e/o nuova edificazione, successivamente indicati con la sigla NE;
- cambio di destinazione d'uso, successivamente indicato con la sigla CD.

Gli interventi di recupero di cui sopra si classificano come segue:

- manutenzione ordinaria (MO), da intendersi secondo quanto specificato dalla L.R. 18/83 art. 30/a;
- manutenzione straordinaria (MS), da intendersi secondo quanto specificato dalla L.R. 18/83 art. 30/b;
- restauro conservativo (RRC), da intendersi secondo quanto specificato dalla L.R. 18/83 art. 30/c;
- ristrutturazione edilizia (RE), da intendersi secondo quanto specificato dalla L.R. 70/95 art. 19 (ovvero dalla L.R. 18/83 del testo coordinato art. 30/e);
- demolizione e ricostruzione (DR), da intendersi come intervento di totale sostituzione dell'edificio preesistente con un edificio nuovo, anche con riferimento alla L.R. 18/83 art. 30/f.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) di cui sopra si classificano come segue:

- ristrutturazione edilizia limitata (REL), da intendersi, con riferimento alla L.R. 70/95 di cui sopra, come intervento finalizzato a nuove organizzazioni distributive igieniche e funzionali che comportino rilevanti modifiche della forma e dei volumi dell'edificio, né aumento della Se preesistente salvo specifica diversa indicazione nelle "Regole per l'intervento". E' escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione che è specificatamente individuato caso per caso, per ogni singola unità edilizia per la quale è ammesso come indicato negli elaborati di Piano;
- ristrutturazione edilizia globale (REG), da intendersi, con riferimento alla L.R. 70/95 di cui sopra, come intervento finalizzato a nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali che comportino rilevanti modifiche della forma e dei volumi dell'edificio, anche a seguito di opere di completamento ove specificamente indicate, e lo trasformino in un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente pur nel mantenimento di alcune strutture essenziali. E' escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione che è specificatamente individuato caso per caso, per ogni singola unità edilizia per la quale è ammesso, come indicato negli elaborati di Piano.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) la ricostruzione è da intendersi riferita al Ve (e non alla Se) preesistente con possibilità di variazione della sagoma d'ingombro solo ove possibile o prescritto, salvo specifica diversa indicazione nelle "Regole per l'intervento". (Sulle modalità d'intendere la sagoma d'ingombro v. Art. 13.

La definizione dettagliata degli interventi sopra elencati è riportata nella tav. 5.1 delle presenti norme denominata "Abaco delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente".

Art. 16

Criteri per la determinazione degli interventi sugli edifici

La qualità architettonica degli edifici individuata nella tav. 4.1.3, costituisce il parametro prioritario di riferimento per la determinazione degli interventi sulle singole unità edilizie. Le possibilità d'intervento sono determinate sulla base del criterio generale del rapporto proporzionale tra entità dell'intervento e classe di qualità dell'edificio secondo una scala di valori che va dalla massima tutela negli edifici di maggiore qualità alla massima trasformazione negli edifici in contrasto.

La distribuzione non omogenea del grado di conservazione della qualità storica conseguente a processi di trasformazione differenziati per zone, come documentata nelle tavole di analisi, determina la necessità di considerare variabile il rapporto intervento-qualità, di cui sopra, da riferirsi al singolo edificio in relazione al grado di qualità ambientale complessiva delle zone di appartenenza (v. tav. 5.2). Pertanto, sulla base dei fattori di valutazione emersi dalle analisi, il territorio del Centro Storico è suddiviso in 3 zone omogenee d'intervento, per ciascuna delle quali è istituito un rapporto intervento-qualità appropriato.

Le zone omogenee individuate sono:

- **zona A** *di tutela*,

che comprende le aree urbane a prevalente carattere di conservazione dei valori storico-ambientali;

- **zona B** *di trasformazione edilizia*,

che comprende le aree urbane a prevalente carattere di trasformazione delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e tecnologiche nonché dimensionali (altezze) degli edifici;

- **zona C** *di trasformazione edilizia ed urbanistica*,

che comprende le aree nelle quali alle trasformazioni di cui alla precedente zona B si associano trasformazioni dell'impianto urbanistico e delle componenti strutturali dell'organizzazione urbana (margini).

L'articolazione del rapporto intervento-qualità in relazione alle suddette zone è indicata nella tav. 5.2 del presente Piano.

Art. 17

Criteri per la determinazione delle variazioni di altezza degli edifici

La possibilità di variazione dell'altezza delle singole unità edilizie rispetto allo stato di fatto indicato nella tav. 4.1.4 è determinata in relazione a tre fattori di contesto:

- a) le modalità d'uso degli edifici, generalizzabili nella prevalenza dell'uso non residenziale ai piani terra e dell'uso residenziale ai piani superiori;
- b) la larghezza media (LS) delle sezioni stradali, individuata nelle quattro dimensioni prevalenti (tipologie stradali);
- c) il rapporto tra larghezza media della sezione stradale e altezza prevalente degli edifici (LS/H).

I criteri generali di riferimento per la determinazione delle altezze massime compatibili degli edifici sono indicati nella tav. 5.3 del presente Piano.

Le variazioni di altezza, ove effettivamente consentite, sono risultanti dall'interazione tra i suddetti criteri generali di riferimento e l'insieme dei fattori di contesto specifico delle singole unità edilizie.

Art. 18

Criteri generali relativi agli usi degli edifici e delle aree libere

Gli usi definiti nei successivi articoli costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso consentite negli edifici e nelle aree libere.

I parcheggi ed il verde, di cui ai successivi articoli 20-21, sono dotazioni di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria); i parcheggi possono essere dotazioni di uso comune quando sono pertinenti agli abitanti di una determinata area e sono regolate da apposita convenzione con il Comune qualora realizzate su suolo pubblico.

Per tutti gli interventi che comportano aumento di Se e/o variazione di destinazione d'uso, per la parte di Se in aumento o per i fabbisogni relativi ai nuovi usi, lo standard di parcheggio richiesto è pienamente soddisfatto dalla dotazione pubblica prevista dal Piano.

Le disposizioni relative al rispetto degli standards da soddisfare a servizio esclusivo degli usi presenti nei singoli interventi non si applicano all'interno del centro storico (Zona A, D.M. 1444/68).

Le superfici relative agli eventuali parcheggi di uso comune devono essere sistemate e mantenute a cura e spese degli interessati.

Art. 19

Classificazione degli usi delle aree d'intervento

Nelle descrizioni che seguono vengono indicati gli usi consentiti nel territorio del presente P.P., raggruppati per classi di attività.

E' inteso che a tali usi sono connesse funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti agli usi medesimi (ad es., per la residenza: autorimesse, cantine, etc...; per le attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, spazi di esposizione, etc...; per le attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi etc...), anche se appartenenti ad altre categorie d'uso, purché esse siano strettamente necessarie allo svolgimento della funzione fondamentale e come tali ad essa collegate.

USI ABITATIVI

- | | |
|-----|---|
| U01 | residenziale |
| U02 | <u>Uso ricettivo</u>
esercizi alberghieri e simili |

USI PRODUTTIVI

- | | |
|-----|---|
| U03 | <u>Uso secondario</u>
artigianato produttivo compatibile con gli usi abitativi |
| U04 | <u>Uso terziario</u>
terziario diffuso |
| U05 | terziario concentrato |

USI DI SERVIZIO

- | | |
|-----|---|
| U06 | <u>Servizi privati di tipo diffuso</u>
commercio diffuso |
| U07 | pubblici esercizi |
| U08 | <u>Servizi privati (altri)</u>
artigianato di servizio |
| U09 | commercio concentrato |

Servizi pubblici e di uso pubblico

- U10 istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia
- U11 istruzione superiore e speciale
- U12 servizi per la ricerca
- U13 sport di base
- U14 verde pubblico attrezzato
- U15 verde di tutela ambientale
- U16 servizi di interesse comune
- U17 istituzioni ed amministrazione
- U18 servizi religiosi
- U19 servizi socio-sanitari
- U20 servizi culturali e ricreativi
- U21 servizi per lo spettacolo
- U22 serviziannonari

Uso per infrastrutture di servizio

- U23 servizi tecnologici
- U24 mobilità meccanizzata,
- U25 mobilità pedonale e ciclabile
- U26 servizi per il trasporto pubblico
- U27 parcheggio
- U28 artigianato di servizio all'auto

Art. 20

Descrizione degli usi delle aree d'intervento

USI ABITATIVI

U01 Uso residenziale

Vanno riferite a tale uso le abitazioni singole, aggregate e/o integrate.

Uso ricettivo

U02 Esercizi alberghieri, pensioni e simili

Comprende gli esercizi che svolgono stabilmente funzioni ricettive, classificati come tali.

USI PRODUTTIVI

Uso secondario

U03 Artigianato produttivo compatibile con gli usi abitativi

Comprende le attività di cui alla classificazione merceologica ISTAT 'artigianato' con esclusione di quelle non compatibili con gli usi abitativi, nonché di quelle relative all'artigianato di servizio di cui al successivo U08.

Oltre all'attività produttiva propriamente detta comprende anche le attività complementari connesse, quali: residenza per gli addetti, esposizione, commercio ed esportazione dei prodotti, amministrazione e gestione.

Uso terziario

U04 Uso terziario diffuso

Vanno riferiti a tale uso gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali, le agenzie e simili, i servizi culturali e ricreativi (U20), i servizi socio-sanitari (U19), ciascuno di Se non superiore a 300 mq. generalmente integrati nel tessuto residenziale e insediati in modo diffuso in edifici non all'uopo specializzati. Possono altresì complessivamente occupare un intero edificio purché di Se non maggiore di 300 mq..

Nel caso in cui essi occupino complessivamente una superficie eccedente tale limite, sono assimilabili all'U05.

Nel caso di edifici variamente articolati o tra loro aggregati, si considera "edificio" l'insieme delle unità immobiliari individuate da un medesimo numero civico.

U05 Uso terziario concentrato

Comprende le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, le sedi di istituti ed organismi per la ricerca scientifica o applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato. Vanno inoltre riferiti a tale uso gli elementi di cui in U04, nel caso in cui occupino singolarmente una Se maggiore di 300 mq. o più del 30% di Se di un intero edificio superiore a di 300 mq.; in tal caso si intendono esclusi i servizi socio-sanitari ed i servizi culturali, ricreativi e assistenziali.

USI DISERVIZIO

Servizi privati di tipo diffuso

U06 Commercio diffuso

Comprende le attività commerciali al dettaglio e le esposizioni merceologiche.

Vanno riferiti a tale uso gli esercizi di Se non superiore a 400 mq., generalmente integrati nel tessuto residenziale in edifici non all'uopo specializzati. Essi, singolarmente o raggruppati, possono occupare complessivamente fino a 400 mq. nell'ambito di un edificio ovvero fino al 30% della superficie dell'intero edificio.

Non rientrano in tale categoria esercizi riguardanti attività di commercio dei prodotti dell'industria automobilistica, dei semilavorati industriali, delle macchine operatrici e cantieristiche che abbisognano di spazi di grande dimensione per l'esposizione o l'assistenza ai prodotti trattati, le quali possono trovar sede nella zona artigianale-commerciale.

Ai fini dell'applicazione della disciplina del presente uso, nel caso di edifici variamente articolati o tra loro aggregati, si considera "edificio" l'insieme delle unità immobiliari individuate da un medesimo numero civico.

U07 Pubbliciesercizi

Comprende le attività commerciali destinate al pubblico per la consumazione di cibi e/o bevande. Vanno quindi riferiti a tale uso i ristoranti, le trattorie, i bar, le birrerie, le osterie e similari.

Servizi privati (altri)

U08 Artigianato di servizio

Comprende le attività di tipo artigianale, produttive di servizi alla casa, alla persona ed ai suoi beni con esclusione dell'auto.

U09 Commercio concentrato

Comprende le attività commerciali e paracommerciali. Vanno riferiti a tale uso gli esercizi che occupano singolarmente una Se complessiva maggiore di 400 mq., ovvero quelli che occupano complessivamente un intero edificio di Se maggiore di 400 mq..

Servizi pubbliche di uso pubblico

U10 Istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia

Vanno riferiti a tale uso gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (elementari, medie inferiori, speciali), nonché le abitazioni per il personale di custodia.

U11 Istruzione superiore e speciale

Vanno riferite a tale uso le scuole medie superiori, le scuole di specializzazione, le scuole di formazione professionale e gli istituti sperimentali di ricerca.

U12 Servizi per la ricerca e la sperimentazione

Vanno riferite a tale uso le sedi per la ricerca, la sperimentazione e le attività complementari e di servizio, nonché l'abitazione per il personale di custodia.

U13 Sport di base

Comprende le attività di gioco e sport organizzati anche con fini di spettacolo. Vanno pertanto riferite a tale uso le palestre, le piscine, i campi, le piste per la pratica sportiva all'aperto o al coperto, gli spogliatoi e servizi igienici, le sedi di circoli sportivi, i punti di ristoro per i praticanti, nonché l'abitazione per il personale di custodia.

U14 Verde pubblico attrezzato

Vanno riferite a tale uso le aree di uso pubblico, sistemate con specie vegetali, e attrezzate per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio degli agenti inquinanti, la creazione di paesaggi naturali.

U15 Verde di tutela ambientale

Vanno riferite a tale uso le aree verdi con vegetazione naturale con carattere di acclività tale da non essere attrezzabili e in quanto tali non fruibili se non visivamente.

U16 Servizi di interesse comune

Comprende servizi sociali, culturali e ricreativi, assistenziali (agli anziani, handicappati, ecc.), sanitari, servizi comunali decentrati, sedi per associazioni ed organismi partecipativi, ed i servizi di cui al D.M. 1444/68, art.3/b esclusi i servizi per il culto.

U17 Istituzioni ed amministrazione

Vanno riferite a tale uso le sedi istituzionali politiche, sindacali e di categoria, le sedi per la pubblica amministrazione comunale, provinciale, regionale, statale e di rappresentanza istituzionale.

U18 Servizi religiosi

Vanno riferiti a tale uso gli edifici per il culto e per le opere parrocchiali, gli istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari (per attività culturali, ricreative e sportive, ecc.).

U19 Servizi socio-sanitari

Comprende i servizi per la diagnostica, la terapia, la degenza e la riabilitazione dei malati, i servizi per gli anziani, per gli handicappati e per i disabili.

U20 Servizi culturali e ricreativi

Comprende le sedi destinate stabilmente a mostre ed esposizioni, alla promozione culturale, all'uso ricreativo del tempo libero.

U21 Servizi per lo spettacolo

Comprende le sedi destinate stabilmente allo spettacolo (cinema, teatri, auditori e simili) i locali da ballo, le sale di ritrovo, le sale per convegni.

U22 Serviziannonari

Comprende le sedi stabilmente destinate alla vendita dei prodotti alimentari, nonché di prodotti per la casa e simili.

U28

Servizio all'auto

Comprende le attività di assistenza meccanica alle autovetture e simili. Vanno pertanto riferite a tale uso le relative officine.

Art. 21

Disciplina dei parcheggi

I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1. parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2. parcheggi ed autorimesse a servizio esclusivo di una o più unità edilizie (consorzio).

Lo standard di 1 posto macchina comprensivo degli spazi di sosta, di manovra e di servizi connessi è stabilito in misura non inferiore a mq. 25.

Qualora vengano adottate particolari tecnologie per il compattamento delle auto lo standard urbanistico si intende soddisfatto quando sarà assicurato un numero di posti macchina pari a $1/25$ della superficie prescritta.

- 1. I parcheggi P1 sono quelli necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono pubblici.
- 2. I parcheggi P2 sono quelli di uso privato o comune, necessari a soddisfare le esigenze allo scoperto e al coperto, anche nel sottosuolo, a diretto ed esclusivo servizio degli edifici.

Le aree per i parcheggi P1 e P2 concorrono alla dotazione di cui al DM 1444/68 (standards urbanistici).

Art. 22

Disciplina del verde

Le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

V1 verde pubblico;

V2 verde privato.

Il verde V1 rappresenta le aree che il P.P. destina a verde pubblico a diretto servizio del Centro Storico.

Tali aree sono individuate graficamente negli elaborati del P.P. con i simboli "VA" (verde attrezzato) e "VT" (verde di tutela ambientale).

Il verde V2 rappresenta le aree destinate a verde privato e sono indicate negli elaborati del P.P. col simbolo "VP"; non sono indicate le aree comunque presenti all'interno delle singole unità edilizie, fatta eccezione per quelle di nuova istituzione.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE D'INTERVENTO

Capo I - Azzonamento

Artt. 23 - 26

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 24

Criteri per la disciplina delle zone d'uso

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme il Centro Storico è suddiviso in zone, indicate nella Tav. 5.6 ("Azzonamento").

La disciplina delle zone risulta dai seguenti tipi di prescrizioni:

1. Usi consentiti (con riferimento agli usi di cui al Titolo II) distinti in:
 - usi principali, intesi quali intrinseci alla natura della zona o sottozona;
 - usi complementari, intesi quali usi diversi da quelli principali ma con essi compatibili;
2. Modalità di intervento, con riferimento alle "Modalità di attuazione del P.P.", di cui al precedente art. 10;
3. Tipi di intervento, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente art. 15, salvo quanto prescritto una volta per tutte all'ultimo comma del presente articolo per il cambio di destinazione d'uso (CD);
4. Regole per l'intervento, intese quali norme specifiche alle quali attenersi nell'attuazione degli interventi. I valori dei parametri dimensionali ivi indicati sono da intendersi come valori massimi.

Per quanto riguarda gli usi nelle singole zone, sono indifferentemente consentiti sia gli usi principali, sia gli usi complementari a condizione che agli usi principali sia destinato almeno il 55% della Se totale, escludendo dal computo la Se degli eventuali parcheggi.

Per attività non comprese negli usi di cui al precedente Titolo II, ovvero per manufatti e spazi non riferibili a tali usi, il Comune, sentita la Commissione Edilizia, dichiara con apposita Delibera la loro affinità con uno degli usi citati, tenuto anche conto degli effetti sul territorio.

Per quanto riguarda la eventuale preesistenza nelle singole zone di edifici con usi non rientranti negli usi 'principali' né in quelli 'complementari' vale quanto disposto dal precedente art. 8.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso (CD) esso si intende consentito in tutti i casi in cui il nuovo uso sia compreso negli usi principali o negli usi complementari entro i limiti delle percentuali massime prescritte.

Art. 25

Elenco delle zone d'uso

Le zone d'uso di cui al precedente Art. 24 sono le seguenti:

Zone per infrastrutture per la mobilità

- = stradale
- P stradale di parcheggio
- V verde di arredo
- STP servizi al trasporto pubblico

Zone per attrezzature di base (art. 3b) D.M. 1444/68)

- AS.i attrezzature scolastiche (1. asili nido e materne;
2. elementari);
- AR attrezzature di interesse comune per il culto
- ASP attrezzature per lo sport di base
- VA verde attrezzato
- VP verde privato

Zone per attrezzature di livello urbano (zona 'F', D.M. 1444/68)

- CAM attrezzature amministrative municipali
- CRC attrezzature per il culto (chiesa di S. Maria Maggiore)
- CCR attrezzature culturali e ricreative
- CSP attrezzature per lo spettacolo
- CAP attrezzature per i servizi postali
- CSA attrezzature per i serviziannonari

CAD attrezzature direzionali

VT verde di tutela ambientale

CTE attrezzature tecnologiche

Zona per attrezzature di livello territoriale (zona 'F', DM 1444/68)

GAL attrezzature ricettivo-alberghiere

Zone a prevalente destinazione residenziale

- di intervento ordinario (AIO)

- di intervento integrato nelle Aree-Progetto:

PA1 di riqualificazione ambientale e funzionale (Largo Garibaldi)

PA2 di reintegrazione e valorizzazione ambientale (margine Orientale I°)

PA3 di riqualificazione ambientale e funzionale (margine Orientale II°)

PA4 di risanamento igienico-edilizio e reintegrazione funzionale (Largo Cavocchio)

PA5 di riqualificazione ambientale e funzionale (margine Occidentale)

Art. 26

Corrispondenza delle zone d'uso con i grafici di P.P.

Le zone di cui al precedente art. 25 sono rappresentate nella tavola 5.6 "Azzonamento" (1:1.000), dalle sigle e dai simboli grafici indicati nella relativa legenda.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE D'INTERVENTO

Capo II - Disciplina delle zone d'uso

Artt. 27- 51

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE D'INTERVENTO

CAPO II- DISCIPLINA DELLE ZONE D'USC

Art. 27

Zone per infrastrutture per la mobilità

Comprende l'insieme delle aree destinate alla mobilità e sono disciplinate dai seguenti articoli 28, 29, 30.

Art. 28

Zona stradale e zona per parcheggi in sede propria

Comprende la rete delle strade, delle piazze e dei similari spazi pubblici, nonché delle aree di parcheggio scoperto e coperto (interrato, seminterrato o in elevazione) in sede propria, necessaria e sufficiente ad assicurare la continuità e la capillarità dei flussi veicolari privati, dei mezzi di trasporto pubblico e dei pedoni.

Le strade e piazze esistenti risultano nei grafici di P.P. quali spazi interposti tra le sagome che individuano una o più unità edilizie (isolati).

Le aree di parcheggio scoperto in sede propria sono indicate nei grafici con la lettera "P", quelle di parcheggio coperto (interrato, seminterrato o in elevazione) con la lettera "P*".

Ancorché non indicate nei grafici si considerano a tutti gli effetti comprese nella presente zona tutte le sedi stradali, le piazze e similari spazi pubblici.

Usi principali:

- U24 (mobilità meccanizzata)
- U25 (mobilità pedonale e ciclabile)
- U27 (parcheggio)

Modalità d'intervento :

- intervento diretto per strade e piazze
- intervento diretto, programma integrato o di recupero urbano per parcheggi e spazi pubblici connessi

Regole per l'intervento :

Gli interventi di sistemazione, trasformazione e/o rifacimento del manto dei manufatti esistenti saranno regolati da apposito Piano di Arredo Urbano, in assenza del quale sono comunque assoggettati all'obbligo di utilizzare materiali idonei compatibili, possibilmente

litoidi, nei formati, nel disegno e nelle colorazioni con le caratteristiche architettoniche del contesto.

La delimitazione delle zone stradali di progetto così come risulta negli elaborati grafici indica gli ambiti nei quali la progettazione esecutiva definirà le caratteristiche funzionali e dimensionali dei singoli manufatti.

La delimitazione delle zone per parcheggi coperti (interrato, seminterrato o in elevazione) così come risulta negli elaborati grafici indica la sagoma di massimo ingombro dei manufatti. L'intervento in tali zone comporta l'obbligo di realizzare le opere di sistemazione esterna previste in superficie o il ripristino di quelle esistenti, nonché l'adeguata sistemazione delle reti sotterranee. Le prescrizioni dimensionali, tipomorfologiche e tecnologiche sono dettate nell'ambito delle "Regole per le Aree-Progetto d'intervento integrato" e più specificamente nelle Aree-Progetto PA1, PA2, PA3, e PA5.

Qualora le opere così progettate nei singoli ambiti o sagome non prevedano l'occupazione di tutto lo spazio disponibile all'interno degli stessi, gli spazi non impegnati sono da considerarsi appartenenti alle destinazioni urbanistiche limitrofe.

E' consentita nelle piazze e nei similari spazi pubblici di adeguate dimensioni, ove ritenuta compatibile, la realizzazione di chioschi per la vendita di giornali, bibite, gelati e similari, purché realizzati con strutture "precarie" e rimovibili. La Se di tali interventi, nonché la localizzazione, sarà stabilita con apposita

convenzione tra Comune e operatore e sarà
commisurata al minimo strettamente necessario
all'espletamento degli usi compatibili.

Art. 29

Zona per servizi al trasporto pubblico

E' indicata col simbolo STP e comprende l'insieme delle aree destinate a manufatti edilizi interrati per lo stazionamento, il rimessaggio e la manutenzione dei mezzi di trasporto pubblico.

Usi principali: U27 (parcheggio) ivi compresi gli spazi di sosta e attesa dei viaggiatori

Modalità d'intervento : intervento diretto

Categorie d'intervento : NE

La delimitazione della zona così come risulta negli elaborati grafici indica la sagoma di massimo ingombro dei manufatti. L'intervento comporta l'obbligo di realizzare le opere di sistemazione esterna a verde attrezzato previste in superficie.

Le prescrizioni dimensionali, tipomorfologiche e tecnologiche sono dettate nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA1".

Qualora fossero richiesti, in sede esecutiva, ulteriori spazi oltre la sagoma di massimo ingombro prevista, è consentito l'ampliamento in misura non superiore a 1/5 della Su prevista a condizione che avvenga nell'interrato.

Art. 30

Zona per il verde di arredo

E' indicata col simbolo "V" e comprende le aree verdi ubicate in strade, piazze ed altri spazi pubblici, ed aventi una preminente funzione decorativa e di igiene ambientale. Tali aree non sono computate nelle aree verdi richieste a copertura degli standards minimi.

Art. 31

Zone per attrezzature di base

Comprendono l'insieme delle aree prevalentemente destinate alla erogazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico di base di cui al D.M. 1444/68 art. 3. Sono disciplinate dai seguenti articoli: 32, 33, 34, 35, 36.

Art. 32

Zona per attrezzature scolastiche

E' indicata col simbolo AS.i e comprende parti del territorio già utilizzate o utilizzabili per complessi relativi ai vari cicli dell'assistenza all'infanzia e dell'istruzione dell'obbligo.

In tale zona l'indice numerico i, varia da 1 a 2 ed indica:

AS.1 zona per asili nido e scuole materne

AS.2 zona per scuole elementari.

Usi principali: U10 (istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia)

Usi complementari: U13 (sport di base)

U19 (servizi socio-sanitari)

U20 (servizi culturali e ricreativi)

U01 (residenziale) limitatamente all'abitazione del personale di custodia

Modalità d'intervento :

- intervento diretto
- intervento diretto, programma integrato o di recupero urbano nell'edificio in Largo Sbaio

Categorie d'intervento:

- MO, MS, REL nella Scuola Elementare in via Cavalieri
- MO, MS, RRC nell'Istituto religioso in Via Roma
- tutti gli interventi di cui all'art. 15 (compresa la DR) nell'edificio in Largo Sbaio

Regole per l'intervento : Gli interventi dovranno attenersi alle Norme riguardanti l'Edilizia Scolastica, nonché alle prescrizioni generali e di dettaglio dettate dal presente Piano.

Si raccomanda l'uso di vetri trasparenti per la chiusura delle arcate poste sulla facciata d'ingresso della Scuola Elementare in Via Cavalieri.

Art. 33

Zona per attrezzature di interesse comune per il culto

E' indicata col simbolo AR e comprende l'insieme delle aree destinate a strutture e servizi per il culto religioso, e specificamente quanto indicato all'articolo 2 della L.R. 29/88.

Usi principali: U18 (servizi religiosi)

Usi complementari : U01, (residenziale), limitatamente all'abitazione del parroco, del custode o di categorie speciali di utenza

U10 (istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia)

U19 (servizi socio-sanitari)

U20 (servizi culturali e ricreativi)

Modalità d'intervento :

- intervento diretto
- intervento diretto, programma integrato o di recupero urbano per la NE

Categorie d'intervento : MO, MS, RRC, negli edifici specificamente adibiti al culto;

R in tutte le sottoclassi di cui all'art. 15 negli edifici annessi complementari che non presentino particolare valore storico;

NE limitatamente agli usi complementari di cui all'Area-Progetto PA2;

Regole per l'intervento : Per l'intervento di NE (in Via Cavalieri) le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA2".

Art. 34

Zona per il verde attrezzato

E' indicata col simbolo VA e comprende l'insieme delle aree pubbliche destinate a giardino, ovvero a parco, e attrezzate per le attività libere all'aperto di cui al D.M. 1444/68 art. 3/c.

Usi principali: U14 (verde pubblico attrezzato)

Usi complementari : U07, (pubblici esercizi)
U13 (sport di base)
U20 (servizi culturali e ricreativi), limitatamente alle attrezzature ricreative

Modalità d'intervento : intervento diretto

Categorie d'intervento :

- NE, con sole strutture 'precarie' e rimovibili;
- per gli eventuali edifici preesistenti: le categorie d'intervento previste per le singole unità edilizie.

Regole per l'intervento : Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali di dettaglio del presente Piano.

La Se degli interventi di NE di cui sopra sarà stabilita con apposita convenzione tra Comune e operatore e commisurata al minimo strettamente necessario alla realizzazione di strutture mobili destinate agli Usi di cui sopra.

Gli interventi di sistemazione e/o trasformazione delle aree verdi saranno regolati da apposito Piano di Arredo Urbano.

Art. 35

Zona per attrezzature per lo sport di base

E' indicata col simbolo ASP e comprende l'insieme delle aree specificamente riservate agli spazi pubblici per lo sport, di cui al D.M. 1444/68 art. 3/c.

- Usi principali:** U13 (sport di base)
- Modalità d'intervento :** intervento diretto, programma integrato o di recupero urbano
- Categorie d'intervento :**
- NE per la nuova dotazione di cui all'Area-Progetto PA2;
 - per gli eventuali edifici preesistenti da adibire a tale uso: le categorie d'intervento previste per le singole unità edilizie. In tali casi possono essere integrati gli UsI complementari U07, U20 limitatamente alle attività ricreative.
- Regole per l'intervento :** Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente per l'intervento di NE, previsto in adiacenza alla Scuola Elementare di Via Cavalieri, nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA2".

Art. 36

Zona di verde privato

E' indicata con il simbolo VP e comprende le aree di pertinenza di singole unità edilizie da destinare a verde decorativo di interesse ambientale, secondo quanto indicato nella tav. 5.6. Le aree già destinate a tale uso non sono indicate negli elaborati grafici del Piano.

Le aree destinate a verde privato, indicate e non, non sono edificabili.

In particolare per le aree annesse agli edifici a schiera di Via della Penna, prospettanti su Via P. Urbino, è prevista l'integrazione delle sistemazioni esterne, nonché la possibilità di collegamento pedonale, con il VA limitrofo.

Art. 37

Zone per attrezzature di livello urbano

Comprendono l'insieme delle aree destinate alla erogazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello urbano e sono disciplinate dai seguenti articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

Art. 38

Zona per le attrezzature amministrative municipali

E' indicata col simbolo CAM e comprende l'insieme delle aree destinate agli uffici ed alle sedi di rappresentanza dell'Amministrazione Comunale e usi pubblici affini.

- Usi principali:** U17 (istituzioni ed amministrazione)
- Usi complementari :** U19 (servizi socio-sanitari)
 U20, (servizi culturali e ricreativi) limitatamente ai servizi culturali
 limitatamente all'edificio di ricostruzione:
 U04 (terziario diffuso)
 U07 (pubblici esercizi)
 U12 (servizi per la ricerca)
- Modalità d'intervento :** intervento diretto
- Categorie di intervento :** - MO, MS, RRC nel complesso di edifici storici esistenti;
 - DR negli edifici dell'isolato compreso tra Largo S.Francesco e Via Tripio (fatta eccezione per l'edificio O2 per il quale è previsto la REL).
- Regole per l'intervento :** Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA5".

Art. 39

Zona per attrezzature per il culto

E' indicata col simbolo CRC e comprende l'area della chiesa di S. Maria Maggiore e le relative pertinenze per il culto e i servizi culturali connessi.

Usi principali: U18 (servizi religiosi)

Usi complementari : U20 (servizi culturali e ricreativi)

Modalità d'intervento : intervento diretto

Categorie d'intervento : MO, MS, RRC

Art. 40

Zona per attrezzature culturali e ricreative

E' indicata col simbolo CCR e comprende le aree destinate ad attività espositive, culturali, ricreative e per il tempo libero (mostre ed esposizioni, biblioteche, musei, centri sociali, associativi e simili).

Usi principali: U20 (servizi culturali e ricreativi)

Usi complementari: U06, (commercio diffuso)
U07 (pubblici esercizi)

Modalità d'intervento :

- intervento diretto negli interventi di R;
- intervento diretto, programma integrato e/o di recupero urbano nell'intervento di NE di cui all'Area-Progetto PA3

Categorie d'intervento :

- MO, MS, RRC nella dotazione esistente (biblioteca);
- MO, MS, REL nella dotazione esistente: palazzo Di Sciascio;
- NE nell'intervento di cui all'Area-Progetto PA3

Regole per l'intervento : Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente per l'intervento di NE in Largo del Carmine nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA3".

Art. 41

Zona per attrezzature per lo spettacolo

E' indicata col simbolo CSP e comprende le aree destinate alle attrezzature per lo spettacolo, le esecuzioni musicali, i convegni, e attività similari (teatri, auditori, cinema, sale per convegni, ecc.).

Usi principali: U21 (servizi per lo spettacolo)

U04 (terziario diffuso)

U05, (terziario concentrato)

Usi complementari : U06 (commercio diffuso)

U07 (pubblici esercizi)

U20 (servizi culturali e ricreativi)

Modalità d'intervento : - intervento diretto, programma integrato e/o di recupero urbano

Categorie d'intervento : - tutti gli interventi, compresa la DR, di cui all'art. 15 nell'edificio esistente in Largo Pignatari;
- NE nell'intervento di cui all'Area-Progetto PA1

Regole per l'intervento : Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente nelle "Regole per l'intervento integrato" dell'Area-Progetto PA4 per l'edificio in Largo Pignatari, e dell'Area-Progetto PA1 per l'intervento di NE.

Art. 42

Zona per attrezzature per i servizi postali

E' indicata col simbolo CAP e comprende le aree destinate alle attività direzionali specificamente rivolte all'espletamento dei servizi postali e di telecomunicazione.

Usi principali: U05 terziario concentrato)

Usi complementari : U01 (residenziale) limitatamente all'abitazione del
, custode

Modalità d'intervento : intervento diretto

Categorie d'intervento : tutti gli interventi, compresa la DR, di cui all'art. 15

Regole per l'intervento : Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano.

Art. 43

Zona per attrezzature per i serviziannonari

E' indicata col simbolo CSA e comprende le aree destinate a mercato pubblico coperto.

Usi principali: U22 (serviziannonari)

Usi complementari : U07 (pubblici esercizi)

Modalità d'intervento : intervento diretto, programma integrato o di recupero urbano

Categorie d'intervento : NE

Regole per l'intervento : Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA3". L'intervento comprende le opere di sistemazione esterna e di arredo del soprastante Largo Nicola da Guardiagrele.

Art. 44

Zona per attrezzature direzionali

E' indicata col simbolo CAD e comprende le aree destinate a uffici a sedi amministrative e di rappresentanza di aziende, società pubbliche e private, istituti di credito e di assicurazione, enti di studio e di ricerca, a studi professionali, agenzie e simili.

Usi principali: U05 (terziario concentrato)

Usi complementari :

- U04 (terziario diffuso)
- U06 (commercio diffuso)
- U07 (pubblici esercizi)
- U08 (artigianato di servizio)
- U12 (servizi per la ricerca)
- U20 (servizi culturali e ricreativi)
- U01 (residenziale) con Se non superiore al 25% della Se totale di zona

Modalità d'intervento :

- intervento diretto negli edifici esistenti
- intervento diretto o per comparto unitario, programma integrato e/o di recupero urbano negli interventi di NE e di ricostruzione

Categorie d'intervento :

- MO, MS, RRC nell'edificio individuato in codice (tav. 5.5) con la sigla L31;
- tutti gli interventi, con DR solo in caso di accorpamento, di cui all'art. 15 nell'edificio individuato in codice con la sigla L32;

- NE e/o DR negli interventi di cui alle Aree-Progetto PA2, PA4 e PA5

Regole per l'intervento :

Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente per gli interventi di NE e/o di DR nelle "Regole per l'intervento integrato" nelle Aree-Progetto PA2 (in Vicolo Sediari e Via Porta di Luzio), e PA5 (in Largo Casamicciola).

Art. 45

Zona per il verde di tutela ambientale

E' indicata col simbolo VT e comprende le aree verdi con carattere di acclività tale da non essere coltivabili né tanto meno attrezzabili. Tali aree sono costitutive dei margini orientale e settentrionale conferendo una particolare caratterizzazione ambientale al sistema costruito. Hanno una fruibilità pressoché solo visiva e sono totalmente inedificabili.

Usi principali: U15, (verde di tutela ambientale)

Categorie d'intervento : Conservazione del carattere naturale di luoghi e della vegetazione.

Art. 46**Zona per attrezzature tecnologiche**

E' indicata col simbolo CTE e comprende le aree destinate a manufatti edilizi ed edifici necessari per l'esercizio delle reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e dell'insediamento urbano (acquedotto, elettrodotto, gasdotto, fognature, telecomunicazioni, etc.).

Usi principali: U23 (servizi tecnologici)

Modalità d'intervento : intervento diretto

Categorie d'intervento : MO, MS, RRC relativamente alla torre piezometrica in Largo Garibaldi

Regole per l'intervento : Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA1".

Art. 47

Zona per attrezzature generali

Comprende l'insieme delle aree destinate alla erogazione dei servizi generali pubblici o d'interesse pubblico di livello territoriale sovracomunale ed è disciplinata dall'art. 48.

Art. 48

Zona per attrezzature ricettive

E' indicata col simbolo GAL e comprende le aree destinate ad accogliere esercizi che svolgono stabilmente funzioni ricettive e di servizio al turismo.

Usi principali:	U02 (esercizi alberghieri e simili)
Usi complementari :	U07 (pubblici esercizi)
	U06 (commercio diffuso)
	U01 (residenziale) limitatamente all'abitazione del gestore
Modalità d'intervento :	comparto unitario con possibilità di attuazione nell'ambito di programma integrato o di recupero urbano
Categorie d'intervento :	NE a seguito di demolizione degli edifici esistenti
Regole per l'intervento :	Le regole sono dettate nelle prescrizioni generali e di dettaglio del presente Piano e specificamente nelle "Regole per l'intervento integrato/Area-Progetto PA1".

Art. 49

Zone a prevalente destinazione residenziale

Comprendono l'insieme delle aree destinate principalmente all'uso abitativo che, compatibilmente con le caratteristiche specifiche delle singole unità edilizie, può essere integrato da usi produttivi e di servizio complementari consentiti.

Tali zone sono disciplinate dai seguenti articoli 50, 51.

Art. 50

Zona a prevalente destinazione residenziale di intervento ordinario (A.I.O.)

E' indicata come in legenda nella tav. 5.6, è denominata A.I.O. e comprende l'insieme delle aree a prevalente destinazione residenziale che presentano un assetto urbanistico ed edilizio consolidato con caratteristiche insediative pressoché assimilabili e non particolarmente alterate nell'insieme.

Si compone in prevalenza di aree ad intervento diretto e, nelle situazioni di maggior degrado e/o di insufficienza igienico-edilizia, di aree per le quali è prevista l'attuazione per comparto unitario (C). In taluni casi sono previste possibilità di intervento alternativo (ALT) attuabili anch'esse per comparto unitario qualora condivise e richieste dalla maggioranza dei proprietari interessati entro un congruo termine di tempo prefissato dall'Amministrazione Comunale.

Le regole per l'intervento diretto sono dettate per le categorie d'intervento nella tav. 5.8.1 (Regole per le aree d'intervento ordinario), per le prescrizioni generali nelle tavv. 5.7.1 e 5.7.2 e per le prescrizioni di dettaglio nell'elaborato 5.8.2.

Le regole per l'intervento nelle aree soggette alla formazione del comparto (C e ALT) sono dettate nell'elaborato 5.10 (Regole per l'intervento nei comparti unitari di attuazione).

L'attuazione del comparto può essere articolato in sub-comparti, rappresentati anche da una singola unità edilizia, a condizione che ne sia stato redatto e approvato il progetto preliminare unitario relativo all'intera area per la quale è costituito il consorzio.

E' data facoltà ai proprietari, riuniti in consorzio, delle unità edilizie comprese all'interno delle aree soggette alla formazione del comparto (C e ALT) di formulare proposte d'intervento alternative a quelle previste dal Piano, a condizione che di quest'ultimo sia rispettata la volumetria massima complessiva stabilita per la singola area e siano assunti i criteri per la definizione delle regole di dettaglio come indicati nelle tavv. 5.8.2 e 5.9.2.

Art. 51

Zona a prevalente destinazione residenziale d'intervento integrato

E' indicata come in legenda nella tav. 5.6 e comprende l'insieme delle aree a prevalente destinazione residenziale che presentano un assetto urbanistico ed edilizio trasformato o in corso di trasformazione e comunque con evidenti segni di degrado funzionale ed ambientale. Sono aree strategiche del sistema insediativo destinate a svolgere un ruolo propulsivo dell'intero progetto di Piano.

La zona è articolata in 5 sottozone denominate Aree-Progetto e indicate con la sigla PA. Sono individuate nell'ordine seguente e hanno i caratteri prevalenti seguenti:

PA1 *di riqualificazione ambientale e funzionale* .

L'intervento è finalizzato alla valorizzazione della testata sud di accesso al C.S. attraverso il ripristino del ruolo originario di terrazza panoramica verso la montagna e l'insediamento di usi di livello urbano e territoriale connessi alla promozione turistica e culturale della città;

PA2 *di reintegrazione e valorizzazione ambientale* .

L'intervento è finalizzato alla reintegrazione del margine Orientale (primo tratto) attraverso la creazione di un sistema integrato di luoghi di interesse comune (sociali, religiosi, culturali, sportivi) attraverso la realizzazione di un percorso panoramico volto a porre in relazione l'insediamento di un centro di servizi parrocchiali all'imbocco settentrionale della via dei Cavalieri, la riqualificazione del Largo S. Biagio con l'attigua Scuola materna e la ricontestualizzazione, e connessa reintegrazione funzionale, del polo didattico della Scuola Elementare;

PA3 *di riqualificazione ambientale e funzionale* .

L'intervento è finalizzato a completare l'azione di riqualificazione del margine Orientale (secondo tratto) di cui al precedente PA2, attraverso il risanamento, l'utilizzazione e la valorizzazione ambientale dell'area, un tempo costitutiva dell'antico convento di S. Pietro Celestino, compresa tra il largo S. Pietro e il Largo del Carmine. Di quest'ultimo è previsto l'ampliamento e la sistemazione a piazza-belvedere e l'utilizzazione, nelle quote sottostanti, a spazi espositivi;

PA5 *di riqualificazione ambientale e funzionale* .

L'intervento è finalizzato alla ridefinizione architettonica di Largo Casamicciola attraverso la realizzazione di una quinta edilizia a prevalente destinazione terziaria avente il duplice ruolo di diaframma destinato a ripristinare l'antico margine costruito e di "porta" di accesso allo storico quartiere del Ghetto attualmente in avanzato stato di trasformazione. Ne consegue la costituzione di un vaso spaziale architettonicamente definito correlato all'attuale Via della Neviera destinata a recuperare il ruolo di terrazza-belvedere, a sua volta correlata con il Largo S. Francesco.

4510533

Ciascuna Area-Progetto PA comprende aree ad intervento diretto o soggette alla formazione di comparto unitario di attuazione, ed aree in grado di promuovere programmi d'intervento integrato e/o di recupero urbano per le quali sono predisposti "sottoprogetti" specifici.

Le regole per l'intervento diretto sono dettate per le categorie d'intervento nella tav. 5.9.1 (Regole per le Aree-Progetto PA d'intervento integrato), per le prescrizioni generali nelle tavv. 5.7.1 e 5.7.2 e per le prescrizioni di dettaglio nell'elaborato 5.9.2/i (con i da 1 a 5 corrispondente alla singola Area-Progetto).

Le regole per l'intervento nelle aree soggette alla formazione di comparto unitario (C) sono dettate nell'elaborato 5.10 (Regole per l'intervento nei comparti unitari di attuazione).

L'attuazione del comparto può essere articolato in sub-comparti, rappresentati anche da una singola unità edilizia, a condizione che ne sia stato redatto e approvato il

progetto preliminare unitario relativo all'intera area per la quale é costituito il consorzio.

E' data facoltà ai proprietari, riuniti in consorzio, delle unità edilizie comprese all'interno delle aree soggette alla formazione del comparto (C e ALT) di formulare proposte d'intervento alternative a quelle previste dal Piano, a condizione che di quest'ultimo sia rispettata la volumetria massima complessiva stabilita per la singola area e siano assunti i criteri per la definizione delle regole di dettaglio come indicati nelle tavv. 5.8.2 e 5.9.2.

Nelle aree interessate ai "sottoprogetti" è data facoltà a soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, di formulare proposte d'intervento alternative a quelle previste dal Piano, a condizione che di quest'ultimo sia rispettata la volumetria massima complessiva prevista per la singola area e non risulti alterato il quadro professionale degli standards urbanistici.

Le prescrizioni dimensionali e tipomorfologiche per l'edificazione dei manufatti edilizi e per la sistemazione degli spazi liberi all'interno dei sottoprogetti sono contenute nell'elaborato 5.9.2/i in apposite schede individuate con la sigla Pi.n (con i=n° del PA cui sono riferite e n=numero del sottoprogetto).

Più specificamente:

a) nell'elaborato 5.9.2/1 relativo al PA1 sono contenuti i sottoprogetti:

P1.1 finalizzato alla realizzazione di un auditorium-sala conferenze (mc. 14.712), di un parcheggio pluripiano interrato (mc. 34.450 di cui mc. 21.950 con impianto meccanizzato) e della soprastante piazza-belvedere;

P1.2 finalizzato alla realizzazione di un'autostazione interrata per il trasporto pubblico (mc. 7.800) e la sistemazione dell'intera area soprastante a verde pubblico attrezzato.

b) nell'elaborato 5.9.2/2 relativo al PA2 sono contenuti i sottoprogetti:

- P2.1, finalizzato alla ridefinizione del tratto iniziale del margine Orientale e alla realizzazione del centro servizi parrocchiali (mc. 2.310);
- P2.2 finalizzato alla ridefinizione del tratto di margine Orientale retrostante la Scuola Elementare e alla realizzazione di una palestra per lo sport di base (mc. 6.100);
- P2.3 finalizzato alla ridefinizione del tratto di margine Orientale compreso tra il Largo dei Sediari e la Via Porta di Luzio e alla realizzazione di un parcheggio pluripiano seminterrato (mc. 7.950) con annesse attrezzature terziarie.

c) nell'elaborato 5.9.2/3 relativo al PA3 sono contenuti i sottoprogetti:

- P3.1 finalizzato alla demolizione dell'attuale mercato coperto inidoneo e incompatibile con le valenze storico-ambientali del luogo, alla realizzazione di un parcheggio parte a raso e parte in elevazione (max 2 livelli per complessivamente mq. 3.400) e alla ricostruzione del mercato (mc. 5.800) al di sotto del Largo Nicola da Guardiagrele e con un fronte libero sulla Via Orientale;
- P3.2 finalizzato alla realizzazione di una piazza-belvedere, in ampliamento dell'attuale Largo del Carmine, e di un centro espositivo (mc. 4.822) al di sotto della piazza stessa e con un fronte aperto sull'ampia veduta panoramica del versante orientale.

d) nell'elaborato 5.9.2/5 relativo al PA5 é contenuto il sottoprogetto:

- P5.1 finalizzato alla ridefinizione architettonica del Largo Casamicciola attraverso la realizzazione di un edificio-quinta (mc. 2.000) a prevalente destinazione terziaria, alla realizzazione di un parcheggio pluripiano seminterrato (soluz. I: mc. 28.800; soluz. II: mc. 26.850 di cui mc. 5.250 con impianto meccanizzato; soluz. III: mc. 15.600) e alla riqualificazione a piazza-belvedere della soprastante Via della Neviera;

Per quanto attiene alle prescrizioni di dettaglio relative ai sopraelencati sottoprogetti hanno valore *prescrittivo* quelle dimensionali relative alle sagome di massimo ingombro e alle altezze degli edifici (interrati e fuori terra); hanno valore *indicativo* le soluzioni tipomorfologiche prospettate.

**DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO
RELATIVA AGLI INTERVENTI NEGLI EDIFICI
ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.P.**

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO RELATIVA AGLI INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.P.

Le domande di autorizzazione e di concessione dovranno essere accompagnate da:

- i dati di identificazione delle proprietà interessate dall'intervento;
- il numero della o delle unità particellari di appartenenza;
- la classe di qualità cui appartiene l'unità particellare interessata, con riferimento alla tav. 4.1.3 del P.P.;
- la descrizione dello stato di conservazione dell'edificio o degli elementi oggetto dell'intervento, con riferimento alla tav. 4.1.5 del P.P.;
- la definizione della tipologia d'intervento prevista;
- lo stralcio del P.P. e delle norme generali e di dettaglio riguardanti l'intervento specifico;
- il rilievo architettonico in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione degli elementi oggetto d'intervento;
- la relazione tecnica riguardante le caratteristiche dell'intervento;
- il progetto architettonico in scale non inferiore a 1:100, con particolari di dettaglio nelle scale adeguate degli elementi più significativi;
- la descrizione dei materiali e delle tecnologie adottate;
- la campionatura dei colori previsti per gli elementi a vista dell'involucro esterno eventualmente compresi nell'intervento.