

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

# INDICE

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1) APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- ART. 2) FINALITÀ DELLE NORME
- ART. 3) REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 4) MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL PRG VIGENTE
- ART. 5) ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG
- ART. 6) EFFICACIA
- ART. 7) DEROGHE
- ART. 8) STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO

## CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- ART. 9) EDIFICABILITÀ DELLE AREE
- ART. 10) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
- ART. 11) STANDARDS RESIDENZIALI E BARRIERE ARCHITETTONICHE, STANDARDS FUNZIONALI.
- ART. 12) COMPARTI URBANISTICI - SUB – COMPARTI - COMPENSORI
- ART. 13) DISTANZE MINIME DALLE STRADE
- ART. 14) EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

## CAPO III VINCOLI DI PIANO E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE.

- ART. 15) VINCOLI DI PIANO
- ART. 16) VINCOLO DI RISPETTO DELLE ALBERATURE ESISTENTI
- ART. 17) PRESCRIZIONI DAL PIANO REGIONALE PAESISTICO (PRP)
- ART. 18) USI COMPATIBILI ALL'INTERNO DELLE "CATEGORIE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE" DEL PRP INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE.
- ART. 19) NORME SPECIFICHE PER GLI AMBITI RICADENTI IN ZONE A1 DI PRP e PER I SITI S.I.C. (Siti di importanza comunitaria – Direttiva 92/43/CEE)
- ART. 20) NORME SPECIFICHE PER I BOSCHI ED AREE BOScate
- ART. 21) AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- ART. 22) PARCHEGGI
- ART. 23) ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG E NATURA CIVICA DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 24) AREE DI DISSESTO E AREE A RISCHIO
- ART. 25) ATTIVITÀ ESTRATTIVA
- ART. 26) ZONE POTENZIALMENTE ESONDABILI
- ART. 27) PROTEZIONE CIVILE
- ART. 28) SMALTIMENTO E GESTIONE DEI RIFIUTI

## **CAPO IV MODALITA' DI INTERVENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- ART. 29) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO
- ART. 30) PIANI PARTICOLAREGGIATI - (PP)
- ART. 31) PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PL)
- ART. 32) PIANI di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO (PRPE)
- ART. 33) ZONE di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO e CATEGORIE DI DEGRADO.
- ART. 34) PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - (PEEP)
- ART. 35) PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)
- ART. 36) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- ART. 37) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO
- ART. 38) SOSTENIBILITA'
- ART. 39) DIVISIONE IN ZONE FUNZIONALI DEL TERRITORIO COMUNALE

## **CAPO V ATTIVITA' AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE FUNZIONALI.**

- ART. 40) CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO
- ART. 41) ATTIVITA' COMMERCIALI
- ART. 42) ATTIVITA' DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
- ART. 43) ATTIVITA' RICREATIVE, ALBERGHIERE E DI RISTORO

## **CAPO VI ZONE RESIDENZIALI**

- ART. 44) ZONA "A" - CENTRO STORICO
- ART. 45) ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO "B"
- ART. 46) ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B1
- ART. 47) ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO B2.
- ART. 48) ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B3
- ART. 49) ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B3\*
- ART. 50) ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- ART. 51) ZONE DI ESPANSIONE C1 (PEEP)
- ART. 52) ZONE DI ESPANSIONE C2

## **CAPO VII ZONE PRODUTTIVE**

- ART. 53) ZONE ARTIGIANALI-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO D1
- ART. 54) ZONA ARTIGIANALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE D2 (POLO SANITARIO)
- ART. 55) ZONE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI RECUPERO E RICONVERSIONE PRODUTTIVA D3.
- ART. 56) ZONA ARTIGIANALE- INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO D4
- ART. 57) ZONE DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE
- ART. 58) ZONA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D5
- ART. 59) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI SUL TERRITORIO
- ART. 60) ZONE PER ATTREZZATURE GENERALI D6

## **CAPO VIII ZONE AGRICOLE**

- ART. 61) UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI
- ART. 62) IMPIANTI PRODUTTIVI NELLE ZONE AGRICOLE
- ART. 63) MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
- ART. 64) AGRITURISMO – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI

## **CAPO IX ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

- ART. 65) ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA
- ART. 66) PARCHEGGI ATTREZZATI
- ART. 67) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
- ART. 68) AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- ART. 69) AREA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE
- ART. 70) AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
- ART. 71) ZONE FERROVIARIE
- ART. 72) AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI
- ART. 73) ZONE DI VINCOLO FLUVIALE

## **CAPO 1      DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1)**

#### **APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina della presente normativa e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti.

Ai sensi della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente, il Piano Regolatore Generale:

- a) formula gli obiettivi di piano in armonia con quanto previsto dal PTCP;
- b) contiene analisi sulla struttura geomorfologia, insediativa e socio-economica del territorio comunale;
- c) precisa le aree da sottoporre a speciali misure di salvaguardia per motivi di interesse naturalistico, paesistico, archeologico, di difesa del suolo, di preminente interesse agricolo, di protezione delle risorse idriche nonché i vincoli a protezione della viabilità e delle attrezzature ad impianti speciali o molesti, fornendo le relative prescrizioni;
- d) precisa, per il periodo di validità del Piano, le previsioni di andamento demografico e di occupazione nei diversi settori produttivi;
- e) indica la quota di fabbisogno residenziale da soddisfare mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente e con nuove costruzioni;
- f) distribuisce e articola sul territorio le aree idonee a soddisfare il fabbisogno residenziale previsto alla prec. lettera e);
- g) localizza ed articola le aree destinate agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e agricoli, alle sedi delle attività terziarie, agli insediamenti e quelle in progetto;
- h) individua le localizzazioni, le dimensioni, l'articolazione per livelli del sistema delle attrezzature di servizio pubblico e delle aree per il tempo libero, con riferimento alle indicazioni del PTCP per le attrezzature e le aree di importanza sovracomunale.  
Tutte le indicazioni relative alle attrezzature di servizio pubblico dovranno precisare le attrezzature di progetto e quelle esistenti; per queste ultime le quantità relative al fabbisogno già soddisfatto dovranno essere riferite alla superficie utile degli edifici e conformate agli standards forniti dalla normativa tipo regionale;  
Delinea le reti viarie ed infrastrutturali, in riferimento alle indicazioni del PTCP per quelle di importanza sovracomunale;
- l) localizza ed articola, in applicazione del PTCP le aree da destinare all'edilizia economica e popolare in funzione delle reali esigenze locali;
- m) delimita i centri edificati ai sensi dell'art. 18 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modifiche;
- n) individua le zone di degrado edilizio ed urbanistico e delimita gli interventi di recupero di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art. 27 della L. 05/08/1978, n. 457;
- o) delimita i centri storici ed i nuclei antichi, onde garantirne la tutela e l'utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso;
- p) individua le aree, i complessi e gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale su tutto il territorio comunale, precisando quelli da sottoporre a tutela e a restauro conservativo e quelli suscettibili di interventi di manutenzione di risanamento igienico

- e di ristrutturazione edilizia;
- q) prevede la normativa tecnica, urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale, per la disciplina di tutela e di uso del suolo e degli edifici, in riferimento agli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, agricoli terziari, di servizio e con riguardo alle specifiche destinazioni, ai tipi ed alle modalità di intervento, nel rispetto dei principi generali contenuti nella LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente. Inoltre, contiene norme di assoggettamento alla disciplina antisismica e per le zone ammesse a consolidamento.

## **ART. 2)**

### **FINALITÀ DELLE NORME**

La normativa edilizia ed urbanistica (Norme tecniche di attuazione) con gli elaborati grafici ed il regolamento edilizio comunale (nel caso l'Amministrazione comunale intenda dotarsene) costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale.

In particolare, le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali disciplinano:

- gli standards funzionali, espressi come rapporto tra superfici utili di edificio ed utenti o addetti, da rispettare in sede di dimensionamento e di verifica delle attrezzature di servizio pubblico di attività terziarie e produttive su edifici esistenti;
- gli standards residenziali, espressi con rapporto tra superfici utili di edificio ed abitanti, da rispettare in sede di dimensionamento e di verifica degli edifici esistenti adibiti ad abitazione;
- la definizione e l'applicazione dei parametri relativi all'edificazione, nel rispetto del superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e d'interesse pubblico per i cittadini portatori di handicap.
- la determinazione:
  - del numero convenzionale di abitanti;
  - del grado di urbanizzazione da verificare per il rilascio delle concessioni edilizie dirette;
  - dei rapporti tra indici volumetrici ed indici di utilizzazione.
  - dei criteri di misurazione delle altezze, delle superfici e dei volumi;
  - degli edifici;
  - delle altezze utili dei vani;
  - delle caratteristiche e dei criteri di misurazione dei volumi tecnici.
  - dei confini di proprietà, dei limiti delle zone a diversa destinazione
  - dei distacchi e delle altezze degli edifici.

La normativa prevede altresì modalità e termini per realizzare o adeguare nell'intero territorio comunale, opere pubbliche, attrezzature ed impianti tecnologici d'interesse pubblico.

Per quanto non specificato nelle norme tecniche di attuazione (e nelle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale) si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- la L. 17/08/1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 28/01/1977, n. 10, e successive modificazioni;
- la L. 05/08/1978, n. 457;
- la L.U.R. 12/04/1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni;
- la LR 16/03/1988, n. 29;

- la LR 24/04/1990, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L. 24/03/1989, n. 122, e successive modifiche ed integrazioni;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia.
- la L. 09/01/1989, n. 13, e relativo Decreto attuativo;
- la Normativa tecnica per le costruzioni (DM 09/01/1987 e DM 20/11/1987);
- il DM 11/03/1988;
- il DPR 16/12/1992, n. 495;
- il DPR 26/04/1990, n. 147;
- la L. 07/08/1990, n. 241;
- la L. 24/12/1993, n. 537;
- il DL 27/03/1995, n. 88
- la L. n. 10/1991 e successivi decreti attuativi;
- la legislazione del contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

Gli edifici prefabbricati di qualsiasi genere sono considerati fissi e quindi per gli stessi dovranno essere rispettate le norme di zona previste dalla Variante al PRG

Per quanto non riportato nel presente articolo, le previsioni della presente Variante al PRG si intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli e/o limitazioni d'uso del suolo e prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi regolamentari o amministrativi vigenti.

Per le aree che risultano comprese in più di un elaborato grafico fanno testo le previsioni contenute nell'elaborato grafico in scala a denominatore minore; in caso di mancata corrispondenza fra norme di attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

### **ART. 3)**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Il Regolamento Edilizio ha per obiettivi:
  - a) l'indirizzo ed il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto in corso di esecuzione ed ad opera costruita;
- 2) Il regolamento edilizio deve contenere le norme attinenti alle attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie di competenza comunale, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio, così come indicato dall'art. 31, 1° comma, punto 9), della L. 17/08/1942, n. 1150.  
In particolare il regolamento edilizio definisce:
  - a) il procedimento di rilascio della concessione e delle autorizzazioni edilizie le competenze del comune e della commissione edilizia (ove istituita) e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione nei limiti di quanto stabilito dalle leggi statali e regionali;
  - b) i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune;
  - c) la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla lett. a) del presente comma.

- d) la composizione ed il funzionamento della commissione urbanistico-edilizia comunale, qualora il Comune decida di costituirla.
- 3- Solo i Comuni sprovvisti di ufficio tecnico sono obbligati a nominare la commissione urbanistico-edilizia quale organo consultivo in materia di edilizia ed urbanistica.
- 4- Il Regolamento edilizio non può comunque contenere indicazioni relative a parametri edilizi e urbanistici quali le densità edilizie, le altezze, le distanze, le destinazioni d'uso nonché l'indicazione e definizione degli interventi edilizi ammessi.
- 5- Il Regolamento edilizio comunale è approvato dal Consiglio comunale in conformità alle disposizioni della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

L'Amministrazione comunale di Paglieta ha provveduto ad approvare il Regolamento Edilizio con deliberazione del C.C. n. 19 in data 30/06/2000 ed a modificarlo parzialmente con deliberazione del C.C. n. 35 in data 06/11/2000.

#### **ART. 4)**

### **MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL PRG VIGENTE**

Il PRG comunale, definitivamente approvato con decreto in data 10/08/1983 del Presidente della Giunta Regionale d'Abruzzo, si intende integrato e modificato dalla normativa e dagli elaborati grafici della presente Variante.

Per le aree che risultano comprese in più di un elaborato grafico fanno testo le previsioni contenute nell'elaborato grafico in scala a denominatore minore; in caso di mancata corrispondenza fra norme di attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

#### **ART. 5)**

### **ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG**

Gli elaborati della Variante al PRG comunale di Paglieta sono:

- Relazione illustrativa
- Studio geologico costituito da relazione e grafici (a firma del dott. geol. Luigi Carabba)
- Norme tecniche di attuazione
- ALL. 1 alle Norme tecniche di attuazione: Disciplinare contro gli inquinamenti

#### **ELENCO ELABORATI GRAFICI:**

- TAV. N. 1 – QUADRO INFRASTRUTTURALE DI RIFERIMENTO – SCALA 1/25.000
- TAV. N. 2 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE – SCALA 1/10.000
- TAV. N. 3 – VINCOLI SUL TERRITORIO – SCALA 1/10.000
- TAV. N. 4 – CARTA DELL'USO DEL SUOLO E SISTEMA INFRASTRUTTURALE – SCALA 1/25000
- TAV. N. 5a – STATO DI FATTO – SCALA 1/2000
- TAV. N. 5b – STATO DI FATTO – SCALA 1/2000
- TAV. N. 5c – STATO DI FATTO – SCALA 1/2000
- TAV. N. 5d – STATO DI FATTO – SCALA 1/2000
- TAV. N. 5e – STATO DI FATTO – SCALA 1/2000
- TAV. N. 6a – ZONIZZAZIONE – SCALA 1/2000



- TAV. N. 6b – ZONIZZAZIONE – SCALA 1/200  
 TAV. N. 6c – ZONIZZAZIONE – SCALA 1/2000  
 TAV. N. 6d – ZONIZZAZIONE – SCALA 1/2000  
 TAV. N. 6e – ZONIZZAZIONE – SCALA 1/2000  
 TAV. N. 6\* – ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B1 - COMPARTI PRPE – SCALE 1/2000 - 1/500  
 TAV. N. 7a – INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI DEI CENTRI ABITATI, SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE IN AMBITI, AREE POTENZIALMENTE ESONDABILI – SCALA 1/10.000  
 TAV. N. 7b – INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI DEI CENTRI ABITATI, SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE IN AMBITI, AREE POTENZIALMENTE ESONDABILI – SCALA 1/10.000  
 TAV. N. 8a – ZONIZZAZIONE DI SINTESI – SCALA 1/10.000  
 TAV. N. 8b – ZONIZZAZIONE DI SINTESI – SCALA 1/10.000

**Relazione integrativa (art. 35, LUR 12/04/1983, n. 18):**

- TAV. A – CONSISTENZA PROPRIETA' IMMOBILIARI – (Art. 35, LUR 12/04/1983, n. 18)  
 TAV. B – CONSISTENZA PROPRIETA' IMMOBILIARI – (Art. 35, LUR 12/04/1983, n. 18)

**ART. 6)  
EFFICACIA**

Le norme tecniche di attuazione della presente Variante al PRG sono adottate con deliberazione del Consiglio Comunale, come atto costitutivo ed integrante del Piano Regolatore Generale, e sono soggette alle procedure formative di cui alla LUR 12/04/1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni.

Entrano in vigore assieme alla “Variante” a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.A. dell’atto consiliare di approvazione definitiva delle stesse.

Dalla data di adozione della presente variante al PRG e fino alla sua approvazione, il Responsabile del procedimento deve sospendere, su parere della Commissione Edilizia, ove operante, ogni determinazione sulle istanze di concessione o di autorizzazione in istruttoria ed in contrasto con le disposizioni delle relative NTA.

**ART. 7)  
DEROGHE**

Ai sensi dell’art. 14 del DPR 380/2001:

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.
2. Dell’avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell’articolo 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241.
3. La deroga , nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può

riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444.

## **ART. 8)**

### **STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO**

Gli elaborati di Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o di progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minore denominatore.

## CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 9)

#### EDIFICABILITA' DELLE AREE

Sono da considerare edificabili, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie dirette (ai sensi della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente), le aree dotate di urbanizzazioni primarie, ai sensi della L.R. 23/09/1998 n. 89.

Sono altresì da considerare edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primarie è garantita dall'impegno dei privati a realizzare le opere suddette contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni.

L'urbanizzazione e l'edificazione del territorio comunale sono regolate dai parametri urbanistici ed edilizi che seguono.

### ART. 10)

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

(compreso criteri di misurazione altezze, superfici, volumi e volumi tecnici).

1) **St - Superficie territoriale (Ha)**

Per "superficie territoriale" si intende quella complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria e dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e/o previste dalla variante al PRG perimetralmente all'area ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento.

Si esprime in mq. oppure in ha.

2) **It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc./Ha)**

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

3) **Sf - Superficie fondiaria (mq.)**

Per "superficie fondiaria", si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così precedentemente definita, la nuova viabilità di piano interna all'area di intervento e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4) **If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)**

Per "indice di fabbricabilità fondiaria" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) **Sm - Superficie minima del lotto (mq.)**

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

6) **Sul - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq.)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona

per zona, dalle norme dello strumento urbanistico.

**7) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq.)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria e secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico.

**8) Rc - Rapporto di copertura (mq./mq.)**

Per “ rapporto di copertura “ si intende il rapporto tra superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie quella in cui al paragrafo Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

**9) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq.)**

Per “superficie coperta di un edificio “ si intende l’area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali dell’edificio con l’inclusione delle parti aggettanti chiuse (bow windows) e con l’esclusione delle sporgenze (balconi, logge con solo parapetto, cornicioni, gronde ) per un aggetto o una profondità inferiore a mt. 1,40 e delle parti interrato.

**10) Su - Superficie utile (mq.)**

Per “superficie utile” si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, (comprese le scale ed i vani ascensore ), fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, con l’esclusione dei ripostigli, cantine, depositi e autorimesse se interrato e con fuori-terra non superiore a ml. 0,50 di media, i porticati di uso pubblico o anche di uso privato per i quali sarà istituito un vincolo di uso specifico con divieto di qualsiasi tipo di chiusura o differente uso, balconi completamente aperti e i servizi tecnici.

**11) Sa - Superficie utile abitabile (mq.)**

Per superficie “ utile abitabile “ si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi gli spazi per armadi a muro.

**12) V - Volume di un edificio (mc.)**

Il Volume, ai fini dell’effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l’altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurata rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza non superiore al 35%, i porticati, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l’accesso ad impianti tecnici a servizio dell’edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vani scala (limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda) serbatoi idrici, vasi di espansione dell’impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti ed i volumi tecnici è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Qualsiasi costruzione situata su terreni in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante; qualora la

differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Per quanto non precisato concorrono al calcolo volumetrico tutti i locali abitabili o aventi requisiti tali da comportare abitabilità come definiti ai successivi punti del presente articolo e di cui ai punti 28-29-32 del DM 5/07/1975.

### **13) Hf - Altezze delle fronti di un edificio (m)**

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna escluse le rampe di accesso, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata fino a due terzi della proiezione verticale del tetto sia sottotetto abitabile o meno. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (con esclusione delle rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati), di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5.

### **14) H - Altezza della costruzione (m)**

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

### **15) Df - Distanza tra le fronti (m)**

Per "distanza tra le fronti" degli edifici, si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili. E' stato stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Le distanze tra due costruzioni in progetto (due nuove costruzioni) non può essere inferiore a mt. 10. Per quanto non riportato valgono le norme di cui all'art. 9 del D.M. 2/04/1968 n. 1444.

Sono ammesse, con le modalità delle norme di zone omogenee, costruzioni in aderenza a confine di proprietà e comunque a norma del Codice Civile. I proprietari di più

lotti contigui, per la realizzazione dei loro rispettivi edifici, possono, previo accordo scritto con atto sostitutivo di notorietà, da allegare alla richiesta di concessione edilizia, chiedere congiuntamente o separatamente, concessioni per la costruzione di un unico edificio o di edifici accorpatisi in modo che risulti il tutto un complesso architettonico unitario.

**16) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)**

Si intende per “distanza dai confini o dal filo stradale” la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e gradinate aperte, e la linea di confine o il filo stradale, intendendo per tale la zona delimitata dalla carreggiata stradale. Valgono le prescrizioni di cui al D. lgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 (testi in vigore), tenendo presente la deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 12/04/ 2002 avente per oggetto “Classificazione delle strade del territorio comunale e distanze delle costruzioni “.

**17) N - Numero dei piani**

Per “numero dei piani” si intende il numero dei piani abitabili, compreso l’eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto se abitabile, ai sensi del successivo punto 26.

**18) Lm - Lunghezza massima delle fronti**

Per “lunghezza massima delle fronti” si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**19) Spazi interni agli edifici**

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. In particolare:

a) Patio

Si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

c) Cavedio

Si intende per “cavedio” uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre, Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

**20) Indice di piantumazione**

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

**21) Rs - Rapporto tra larghezza stradale ed altezza del fabbricato**

Si determina misurando la larghezza della strada (L) e dell’eventuale arretramento del fabbricato nel punto di minima dell’edificio. Nel caso che l’edificio sia inclinato rispetto alla linea stradale la distanza del punto più vicino al ciglio stradale non potrà essere inferiore a  $\frac{2}{3}$  della distanza media

**22) Rf - Rapporto tra distanza ed altezza dei fabbricati**

Si determina misurando il distacco minimo tra gli edifici (considerando anche gli eventuali corpi aggettanti chiusi) e l'altezza H dell'edificio:

$$Rf = D/H$$

**23) Re -Rapporto tra il distacco dai confini di proprietà e l'altezza dell'edificio.**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà (considerando anche gli eventuali corpi aggettanti chiusi) e l'altezza H  $Re = d/H$ .

**24) Ut - Indice di Utilizzazione territoriale**

E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale  $St$  per ottenere la superficie edificabile nel caso dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo.

**25) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria**

E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria  $Sf$  per ottenere la superficie edificabile  $Su$  sui singoli lotti netti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piano particolareggiato e di lottizzazioni.

**26) Altezze utili dei vani**

In ottemperanza alle disposizioni di cui al DM 05/07/1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

**27) Sottotetti non abitabili**

Si definiscono non abitabili i sottotetti che presentano altezze medie interne (escluse le intercapedini di isolamento delle coperture) non eccedenti i mt. 2,00 con aperture o lucernari di illuminazione di superficie non superiore a mq. 0,40.

**28) Soffitte**

Si definiscono soffitte i locali al di sotto delle falde del tetto che presentano altezze medie interne (escluse le intercapedini di isolamento delle coperture ) superiore a mt 2.00 con aperture o lucernari di illuminazione di superficie anche superiore a mq. 0,40. Concorrono al computo della volumetria i locali aventi requisiti di abitabilità ai sensi del D.M. 5/07/1975.

**29) Mansarde**

Si definiscono mansarde i locali al di sotto delle falde del tetto che presentano altezze medie interne (escluse le intercapedini di isolamento delle coperture ) pari o superiore a mt. 2,70, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 1,80, con aperture e lucernari di illuminazione di dimensioni adeguate cui si intende destinarli. Concorrono al computo della volumetria i locali aventi requisiti di abitabilità ai sensi del D.M. 5/07/1975.

**30) Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui la presente normativa preveda interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio anche a mezzo di comparti con planovolumetrico di PRG

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione dei singoli lotti ( $Sf$ ) nei casi di intervento edilizio diretto e sulla base delle

previsioni del PRG

Per la corretta definizione delle zone “B” ai sensi dell’art. 2, lettera B, del DM 02/04/1968, n. 1444, la presente variante al PRG fissa il rapporto massimo tra densità territoriale (It) e densità fondiaria (If) in  $\frac{1}{2}$  ovvero:  $It = 50\%$  di If

### **31) Piani interrati**

Si definiscono “piani interrati” quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello del marciapiede o della più bassa sistemazione esterna circostante l’edificio o con solaio fuori terra non superiore a mt. 0,50 di media.

I locali dei piani interrati devono avere accesso dall’interno dell’edificio, tranne le autorimesse che possono avere accesso dall’esterno mediante apposita rampa.

I locali dei piani interrati possono essere destinati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione all’uso, sia comunque garantito l’isolamento dall’umidità ed assicurato il ricambio dell’aria.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore di quella di quella del pavimento del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

### **32) Piano seminterrato**

Si definiscono “piani seminterrati” quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna circostante l’edificio.

I piani seminterrati possono essere abitabili, qualora l’altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari usi, e quando non meno della metà dell’altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna.

Per l’abitabilità devono essere, inoltre, soddisfatte tutte le condizioni relative all’aerazione ed alle dimensioni (DM 05/07/1975).

Può essere consentito, per i piani seminterrati, l’uso di abitazione diurna, purché siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimento di mt. 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l’umidità del suolo;
- finestre di superficie superiore ad  $\frac{1}{10}$  della superficie del pavimento con mt. 0,80 di altezza sul livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna aprentesi all’aria libera.

Concorrono al computo della volumetria i locali aventi requisiti di abitabilità ai sensi del D.M. 5/07/1975.

### **33) Volimi tecnici**

I “volumi tecnici”, ai sensi della circolare del Ministero LLPP n. 2474 in data 31/01/1973, debbono:

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l’inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Si definiscono, pertanto, “volumi tecnici” i locali per servizi tecnici strettamente necessari a contenere ed a consentire l’accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell’edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.



A titolo esemplificativo si indicano come “volumi tecnici” quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l’extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell’impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, i vani scala al di sopra dalla linea di gronda).

Non sono da considerare “volumi tecnici” le cantine, le autorimesse, i porticati, le sale comuni, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline di impianti di distribuzione carburanti, i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili che sono, invece, da considerare quali “pertinenze”.

Non sono da considerare “volumi tecnici” le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine gas-acqua, gli impianti per il condizionamento, gli impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa e simili che sono, invece, da considerare quali “impianti tecnologici”.

In ogni caso, la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell’insieme architettonico.

### **34) Vuoti sanitari**

Si definiscono “vuoti sanitari” i vani che costituiscono intercapedini orizzontali o verticali necessarie per garantire un adeguato isolamento di carattere igienico-sanitario a difesa delle migliori condizione per la corretta agibilità o abitabilità dell’edificio.

Tali vani non possono avere, rispettivamente:

- altezze medie superiori a mt. 2,20, con massimo alla parte più alta di mt. 2,50;
- larghezza media superiore a mt. 1,00, con massimo alla parte più larga di mt. 1,50.

Tali vani non devono essere comunicanti con i locali abitabili o, comunque, a servizio dell’edificio ma possono essere dotati di aperture necessarie solo per l’ispezione e per l’aerazione.

## **ART. 11)**

### **STANDARDS RESIDENZIALI E BARRIERE ARCHITETTONICHE, STANDARDS FUNZIONALI.**

#### **1) Standards residenziali.**

Ai sensi della Circolare del Ministero LLPP del 29/01/1967, n. 425, la normativa sugli standards residenziali ha lo scopo di assicurare le dotazioni minime di spazio e di attrezzature, sia in termini edilizi sia in termini urbanistici, e di consentire, nelle applicazioni pratiche, criteri di omogeneità e possibilità di comparazione.

In particolare, in ottemperanza alle disposizioni emanate dalla LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente, le norme tecniche di attuazione del PRG disciplinano gli standards residenziali, espressi con rapporto tra superfici utili di edificio ed abitanti, da rispettare in sede di dimensionamento e di verifica degli edifici esistenti adibiti ad abitazione.

Nella determinazione degli “standards residenziali” di cui sopra concorrono:

- a) Indice di affollamento (quale componente igienico-edilizia). La valutazione dell’indice di affollamento si basa sul rapporto tra numero di abitanti e numero di ambienti abitabili (stanze) così come definite nella già citata Circolare Ministero LLPP n. 425/67. Si fissa, quale indice di affollamento massimo, quello di una stanza abitabile per ogni componente la famiglia.
- b) Densità abitativa (quale componente urbanistico-ambientale). Nel caso della densità edilizia si assume come base un rapporto di cubatura per abitante ed in mancanza, di un rapporto di superficie lorda di alloggio per abitante. Il rapporto tra cubatura ed abitante nel presente PRG è fissato in 100 mc./ab. Tale limite è accettabile nella misura in cui

esso è controllabile in sede realizzativa e, comunque, il suddetto “standard” deve essere posto in relazione con gli standards urbanistici (densità territoriale).

## **2) Standards funzionali**

La presente Variante al PRG, ai sensi dell’art. 17 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo in vigore, fissa gli standards funzionali da rispettare in sede di dimensionamento e di verifica delle attrezzature di servizio pubblico di attività terziarie e produttive su edifici esistenti.

Tali standards funzionali sono espressi come rapporto tra superfici utili di edificio ed utenti o addetti.

## **3) Barriere architettoniche**

### *a) Ambito di applicazione*

Ai sensi della L 09/01/1989, n. 13, e delle precedenti disposizioni legislative, (L n. 118/71, DPR 27/04/1978, n. 384, Circolari Ministero LLPP n. 425/67 e n. 4809/68 e DM LLPP 14/06/1989, n. 236) la tematica del superamento delle barriere architettoniche si applica:

- agli edifici pubblici e a quelli privati aperti al pubblico,
- agli edifici privati di nuova costruzione,
- agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione,
- alla ristrutturazione degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata,
- agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui sopra.

Per ciò che concerne il contenuto dei termini di accessibilità, adattabilità e visitabilità adottati per indicare i tre fondamentali livelli qualitativi di progettazione e di realizzazione degli spazi costruiti, si rimanda a quanto disposto nel DM LLPP 14/06/1989, n. 236.

### *b) Costruzione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici ad uso abitativo.*

Per gli interventi di cui al presente punto b) va garantita l’accessibilità quale definita dall’art. 2, punto G, del DM LLPP 14/06/1989, n. 236.

### *c) Interventi sul Patrimonio edilizio esistente non espressamente diretti ad eliminare barriere architettoniche.*

Gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro risanamento conservativo (nei limiti di cui all’art. 30 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente), compreso ristrutturazioni parziali, rispettano il principio della adattabilità di cui all’art. 2, punto I, del DM LLPP 14/06/1989, n. 236.

### *d) Interventi sul Patrimonio edilizio esistente espressamente diretti ad eliminare barriere architettoniche.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (così come definiti all’art. 30, punto e), della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente) relativi ad interi edifici od isolati devono prevedere gli adeguamenti per renderli conformi alle prescrizioni tecniche contenute nel DM LLPP 14/06/1989, n. 236.

### *e) Deroghe alle norme sulle distanze previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.*

L’art. 3 della L. 09/01/1989, n. 13 prevede che le opere da esso contemplate (nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente) possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici.

La deroga è estesa anche alle distanze previste per cortili, patii, chiostrine e cavedi, così come definiti all’art. 10 delle presenti norme tecniche di attuazione.

La possibilità di deroga (nei casi di comprovata necessità) configura un vero e proprio diritto potestativo esercitabile prescindendo sia dal recepimento nelle norme tecniche sia dall'assenso delle proprietà finitime. La deroga può aversi indipendentemente dalla natura pubblicistica o dalle finalità di interesse generale dell'immobile.

La deroga non equivale a "variante" dello strumento urbanistico; essa non ha natura urbanistica e perciò non si applica il procedimento di cui all'art. 41-quater della L 17/08/1942, n. 1150.

Nel caso di prescrizioni tecniche alternative, da apporre in calce alla concessione edilizia, esse dovranno essere indicate come "modalità esecutive" che il Responsabile del Procedimento ha facoltà di imporre, ai sensi dell'art. 31, dodicesimo comma, della L 17/08/1942, n. 1150.

f) *Concessioni ed autorizzazioni in deroga alle prescrizioni tecniche di cui al DM LLPP 14/06/1989, n. 236, in presenza di vincoli ambientali e simili.*

Per l'esecuzione di opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche, le deroghe, in presenza di vincoli ambientali e simili che non consentano interventi edilizi coerenti con le finalità della legge, saranno conseguenti e coerenti con la valutazione espressa dall'autorità competente alla gestione del vincolo imposto a tutela del bene tutelato.

g) *Interventi aventi per oggetto edifici produttivi.*

Nei limiti e nei termini in cui esse siano applicabili al caso concreto, le norme ministeriali in materia di accessibilità, (3.3.c. e 4.5), visitabilità (3.4.f.) ed adattabilità (3.4.f.) degli edifici produttivi possono, motivatamente, essere realizzate in deroga alle prescrizioni tecniche di cui al DM LLPP 14/06/1989, n. 236.

## **ART. 12)**

### **COMPARTI URBANISTICI - SUB – COMPARTI - COMPENSORI**

Si intendono comparti urbanistici quelle zone, individuate graficamente nelle tavole della presente variante al PRG, la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

I comparti interessano zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, di ricostruzione e di migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, particolareggiati ovvero dei piani di recupero, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

La formazione del comparto avviene con deliberazione consiliare, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi delle leggi vigenti o d'ufficio (se già perimetrati nella variante al PRG e nei casi di rifiuto a costituire il consorzio da parte dei proprietari).

I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni di proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

La formazione del comparto è da intendersi obbligatoria ove espressamente indicato nella presente normativa e negli elaborati grafici della variante al PRG. In questi casi la cessione gratuita delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

e secondaria e la eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sarà regolata con apposita convenzione da predisporre in base al 4° comma dell'art. 23 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

La configurazione di aree per standards fissate eventualmente in sede di variante al PRG all'interno dei comparti deve intendersi indicativa: in sede di approvazione del comparto da parte del consiglio comunale, sia le tipologie edilizie sia la distribuzione delle aree-standards possono variare rispettando i valori quantitativi della variante al PRG riportati nella scheda urbanistica di comparto che sono inderogabili.

Nella approvazione dei piani di comparto si seguiranno le procedure di cui all'art. 26 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

Per densità di comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto. Ai sensi dell'art. 26 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

La presente Variante al PRG si attua attraverso la formazione di comparti nelle zone ove essi sono previsti.

Per tali zone le prescrizioni dettate dalla norme di zona possono essere attuate anche attraverso l'adozione dei programmi integrati d'intervento o dei programmi di recupero urbano di cui agli artt. 30 bis e 30 ter della suddetta LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente. Pertanto i comparti edificatori possono essere adottati dal Comune anche in attuazione di Programmi integrati o di Programmi di recupero urbano.

### **Sub- comparti**

L'Amministrazione Comunale, potrà individuare, sulla base di uno studio planovolumetrico della intera area di intervento, dei sub-comparti di attuazione anche su richiesta dei privati interessati, quali unità di intervento a condizione che si tratti di comparti organici e che all'interno di ognuno di essi siano verificate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme, con particolare riguardo alle percentuali di aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (standards). L'attuazione dei sub-comparti segue le procedure già riportate per i comparti e di cui al precedente punto.

L'intervento esecutivo permette di distribuire convenientemente nell'area interessata, la possibilità edificatoria calcolata come somma delle volumetrie ottenute applicando alla zona (o alle zone) che costituiscono il comparto, i relativi indici e nel cui computo si considerano inseriti gli edifici esistenti.

### **Comprensori**

Risultano organizzate in "comprensori" le zone interessate da uno sviluppo spontaneo nel settore artigianale della fascia valliva.

Essi, (in numero di 11) sono stati verificati in sede di Variante al PRG per quanto riguarda la dotazione di superfici-standard (art. 5, comma 1, DM 02/04/1968) e quindi attuabili attraverso intervento diretto.

Risultano evidenziati in comprensorio n. 1 e comprensorio n. 2 le zone industriali di espansione D5.

## **ART. 13)** **DISTANZE MINIME DALLE STRADE**

Considerato il DPR 16/12/1992, n. 495, (Nuovo Codice della Strada) ed il DPR 26/04/1993, n. 147;

Considerata la deliberazione della G.C. n. 39 in data 12/04/2002 con la quale è stata rideterminata la delimitazione dei centri abitati;

Considerata la deliberazione della G.C. n. 42 in data 12/04/2002 con la quale sono state classificate le strade del territorio sono fissate le seguenti distanze minime dalle strade:

### **NUOVE FASCE DI RISPETTO STRADALE**

CATEGORIE	TIPOA AUTOSTRADALE	TIPOB EXTRAURBANE PRINCIPALI	TIPOD EXTRA-URBANE DI SCORRIMENTO DI LARGHEZZA INFERIORE A M. 10,50	TIPOF LOCALI
<b>1) EDIFICI</b>				
FUORI DAI CENTRI ABITATI IN ZONE NON EDIFICABILI	60	40	20	10
FUORI DAI CENTRI ABITATI MA IN ZONE EDIFICABILI	60	20	20	10
DENTRO I CENTRI ABITATI IN ZONE EDIFICABILI	25	20	10	NS
DENTRO I CENTRI ABITATI MA IN ZONA NON EDIFICABILE	25	20	20	10
<b>2) MURI DI CINTA</b>				
FUORI DAI CENTRI ABITATI	60	5	3	2
DENTRO I CENTRI ABITATI	25	3	1	1

Le aree individuate in cartografia come “Zone a verde di rispetto stradale” sono inedificabili (vi è comunque sempre consentito il passaggio di impianti tecnologici a rete).

NOTE: N.S. = STABILITE NELLE NORME TECNICHE SPECIFICHE DELLE SINGOLE ZONE.

PER I MURI DI CINTA, LE DISTANZE SI INTENDONO COME MISURATE DAL CIGLIO STRADALE SIA ESSO BITUMATO, STERRATO O INGHIAIATO (salvo quanto previsto al successivo art.15 punto a).

Nella determinazione delle distanze minime ci si riferisce alle vigenti norme in materia (vedi Circolare n. 6709/97 del 29/12/1997). Si intendono richiamate le prescrizioni di cui al DPR n. 610/1996.

La riduzione delle distanze da osservarsi per le costruzioni e prevista per le zone edificabili esterne ai centri abitati (tabella “nuove fasce di rispetto stradale”) è da intendersi verificata ai sensi dell’art. 26 del DPR 495/1992 che dispone tale deroga solo per quelle aree definite

“come edificabili o trasformabili” dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.

E' vietata qualsiasi forma di pubblicità in vista dell'autostrada (art. 23 comma 7 del Nuovo Codice della strada )

#### **ART. 14)**

#### **EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

L'area utilizzata per la applicazione dei parametri urbanistici deve essere esattamente definita in confini ed in superficie, in modo da escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni.

Detta area, inoltre, dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice e non potrà subire modifiche di destinazione o suddivisioni interne mediante recinzioni diverse da quelle previste dal progetto approvato.

## **CAPO III VINCOLI DI PIANO E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE.**

### **ART. 15) VINCOLI DI PIANO**

Il territorio comunale di Paglieta è sottoposto ai seguenti vincoli e/o limitazioni d'uso del suolo riconducibili, in linea generale, alle disposizioni di seguito riportate:

- a) Idrogeologico e boschivo: (RDL 30/12/1923, n. 3267; L. 09/10/1967, n. 950, DPR 15/01/1972, n. 11, e L. 1°/03/1975, n. 47);
- b) Paesistico- ambientale: (L. 29/06/0939, n. 1497; L. 25/03/1982, n. 94; L. 08/08/1985, n.431);
- c) Siti di importanza Comunitaria: (S.I.C.);
- d) Archeologico: (L. 1°/06/1939, n. 1089);
- e) Ferroviario: (DPR 11/07/1980, n. 753).

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo della potenzialità edificatoria.

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati. In tali aree non sono consentite costruzioni, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, secondo le previsioni della variante al PRG e secondo le prescrizioni di zona.

Tali vincoli, in particolare, sono:

- a) Vincolo di rispetto alla viabilità:

E' definito nelle tavole della variante di PRG; in ogni caso dovranno essere osservati, dove obbligatori, i rispetti indicati dal DM 1°/04/1968, n. 1404, e dai DDPR 16/12/1992, n. 495, e 26/04/1933, n. 147. In particolar modo, per quanto riguarda le zone interessate dal vincolo autostradale vale quanto disposto da D.M. 01/04/1968, n. 1404, in attuazione dell'art. 19 della legge 06/08/1967 n° 765, stabilisce che nelle edificazioni poste fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dagli Strumenti Urbanistici deve rispettarsi la distanza minima di m. 60,00 che va misurata a partire dal limite delle fasce di espropriazione risultante da progetti approvati, ovvero dalla recinzione. Con il termine di "edificazione" si intende la costruzione non solo di qualsiasi tipo di edificio, ma anche prefabbricati, verande, balconi, terrazze, recinzioni in murature ed anche escavazioni e sbancamenti del terreno per fondazioni. Con il termine "costruzioni" si intende non solo una nuova costruzione, ma anche una ricostruzione, un ampliamento una sopraelevazione.

Tali disposizioni non prevedono alcuna possibilità di deroga. Inoltre i fabbricati rurali in zona agricola e rientranti nelle disposizioni di cui al D.I. 1404/68, sopra citato, non possono subire aumenti di superfici e/o volumi ma ne è consentita la sola ristrutturazione igienico-sanitaria previa autorizzazione richiesta all'ANAS tramite la Società Concessionaria.

- b) Vincolo cimiteriale:

Limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27/07/1934, n. 1265, ridotte in base all'autorizzazione del competente Organo Regionale. In tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni rimovibili, da autorizzare in precario per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti.

c) Vincolo dei beni archeologici, storico-artistici ed architettonici:

Rientrano in tale vincolo, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed archeologico di cui alla L 1°/06/1939, n. 1089, le aree già individuate come sede di reperti archeologici e/o sede di complessi monumentali dalla competente Soprintendenza. Lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree da perimetrarsi con provvedimento approvato dalla Amministrazione Comunale in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata.

Ogniqualevolta si interviene nelle aree interessate dal vincolo suddetto, come identificato nella apposita Tav. 3, è fatto obbligo al richiedente la concessione di comunicare, in forma, scritta alla Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo di Chieti e, per conoscenza, al Comune di Paglieta le opere da realizzare, con le modalità di cui al parere n° 990 del 11/06/2003 del Ministero per i Beni Culturali espresso in sede di Conferenza di Servizi e che fa parte integrante delle presenti norme.

Ai sensi dei DDMM 22/12/1983, 20/03/1980 e 15/06/1976, le aree tratturali sono sottoposte a tutela secondo le disposizioni contenute nella L 1°/06/1939, n. 1089; per esse risulta redatto il Piano Quadro Tratturi a cura dell'Amministrazione Comunale.

E' fatto obbligo di richiedere apposito nulla-osta alla Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo per tutti quegli interventi ad opera di Enti o privati (sbancamenti, edificazioni, trasformazioni di colture, bonifiche, ecc.) che si intenderà porre in atto in tali siti.

Si riporta il richiamo alla scrupolosa osservanza dell'art. 87 del DL 29/10/1999, n. 490, che prevede i seguenti obblighi:

- 1) Chiunque scopra fortuitamente beni mobili o immobili indicati nell'art. 2 ne fa denuncia entro 24 ore al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di essi lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
- 2) Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
- 3) Agli obblighi di conservazione e custodia previsti nei precedenti punti 1° e 2° è soggetto ogni detentore dei beni scoperti fortuitamente.
- 4) Le eventuali spese sostenute per la custodia e rimozione sono rimborsate dal Ministero.

d) Vincolo di rispetto alle reti ferroviarie:

Lungo il tracciato ferroviario è stabilito il vincolo di inedificabilità in ottemperanza al DPR 11/07/1980, n. 753. In particolare, quanto sopra si applica anche lungo il raccordo ferroviario merci-passeggeri intercorrente tra l'agglomerato industriale "Atessa-Paglieta" e la Linea Adriatica FF.SS.

e) Vincolo di rispetto delle acque sotterranee e delle sorgenti:

In ottemperanza alle prescrizioni di cui al punto 3 dell'art. 15 delle NTA del PTCP, al fine di preservare le falde acquifere, è vietata la realizzazione di pozzi da parte di soggetti privati che non sia stata preventivamente autorizzata dagli organi competenti.

L'Amministrazione comunale di concerto con l'Ufficio Idrografico di Pescara e con il servizio idrografico regionale, entro 6 mesi dalla adozione della presente "Variante al PRG" provvederà alla individuazione delle sorgenti perenni presenti sul territorio comunale (oltre a quelle già individuate di Sinaglia, Mancini e Di Nella).

Per esse valgono le norme di tutela di cui al punto 3 del già citato art. 15 delle NTA del PTCP.

f) Vincolo di rimboschimento:



Si applica alle aree con maggior pendenza (classificate quali “zone di rispetto ambientale”) lungo il perimetro del Centro Urbano di Paglieta, ed alle aree destinate ad opere relative a programmi di difesa del suolo. Sono sottoposte allo stesso vincolo le aree che risultino boscate nella “carta dell’uso del suolo” (Tav. n. 4), ancorché percorse dal fuoco, o soggette a rimboschimento o esposte a dissesto, pericolo di frane o alluvioni o, comunque, che presentino caratteri geo-morfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (classificate come “zone di rispetto ambientale” nella cartografia di variante al PRG).

Sono inedificabili a scopo edilizio ed hanno funzione di difesa ambientale ed idrogeologica.

g) Vincolo di difesa fluviale:

Ai fini della tutela e dell’azione di recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio, gli alvei dei fiumi sono considerati quali sistemi ambientali e unità di riferimento per l’azione integrata di tutela e riqualificazione.

Detta azione si sostanzia negli interventi necessari per la tutela e la ricostruzione del corso dei fiumi stessi e delle loro sponde, nonché della porzione della vegetazione spontanea e dell’eventuale fauna che la caratterizza.

Sono inoltre soggette a tutela le acque stesse, mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuati. In attesa della normativa regionale in applicazione della L 19/05/1989, n. 183, valgono le disposizioni di seguito riportate.

Le opere di sistemazione, così come gli interventi di captazione e di difesa idrogeologica, dovranno garantire una conoscenza dettagliata degli aspetti geologici, geomorfologici e vegetazionali oltre che le caratteristiche idrauliche e l’assetto territoriale del bacino.

Per quanto riguarda gli interventi in alveo sarà consentita la regimazione delle acque previo studio di compatibilità ambientale.

Tale fascia potrà essere delimitata unicamente a barriere naturali e in essa sono consentiti, oltre le opere di presidio, unicamente lavori di piantumazione destinate allo sviluppo della vegetazione ripariale, passaggi pedonali, ponti, attraversamenti infrastrutturali dell’alveo. E’ comunque consentita in quest’area la pioppicoltura.

Ai sensi dell’art. 80 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente, lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, l’edificazione è interdetta entro una fascia di 50 metri dal confine esterno dell’area golenale o alluvionale. Lungo il corso dei canali artificiali, tale limitazione si applica entro una fascia di m. 25 dagli argini stessi. All’interno del perimetro dei centri urbani l’edificazione è interdetta entro una fascia di metri 10 dagli argini dei corsi d’acqua. Nel caso di previsioni di parchi naturali fluviali, in questa fascia sarà consentita la realizzazione di attrezzature ricreative del parco e servizi accessori.

Gli interventi di riempimento vegetazionale dovranno essere realizzati con essenze autoctone.

Nelle fasce suddette è necessario rispettare la condizione naturale dei luoghi, evitando di immettere sul territorio interessato le attività in contrasto con l’uso degli elementi naturali: quali suolo, acqua ed aria, evitando così ogni apporto inquinante.

Per gli edifici esistenti all’interno di tali fasce, non è ammessa la ricostruzione in loco se demoliti, mentre restano le altre possibilità previste dalle presenti norme al succ. art.16.

Per quanto non riportato si rimanda alla lettura degli elaborati costituenti il “Recepimento del PRG (Variante) del Piano Regionale Paesistico“ che fa parte integrante della presente normativa ed alle prescrizioni del PRP di cui al successivo art.

17.

h) Aree di intervento idrogeologico:

Sono aree soggette alla tutela prevista dal RDL 30/12/1923, n. 3267, e trascritte nella tav. n. 3 “Vincoli sul territorio” della cartografia della “Variante al PRG”.

In dette zone il progetto di opere, impianti, attrezzature e infrastrutture deve essere supportato da specifiche e puntuali indagini geognostiche e integrato con la produzione di adeguati dispositivi strutturali e di fondazione. Eventuali movimenti-terra dovranno essere oggetto di preventivo nulla-osta da parte dell’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Chieti, ai sensi del RDL 30/12/1923, n. 3267.

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppi o filari dovranno essere comunque autorizzati ai sensi della LR 22/07/1986, n. 24.

i) Disposizioni in materia di beni paesaggistici e ambientali. Per tali disposizioni si fa riferimento alla L. 08/10/1997 n. 352 ed alla L.R. n. 2/2003.

l) Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti. Per tali disposizioni ci si riferisce al D.P.R. n. 610/1996 ed alla L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti “relativamente alla edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali.

## **ART. 16)**

### **VINCOLO DI RISPETTO DELLE ALBERATURE ESISTENTI**

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia sono sottoposti a vincolo di tutela e conservazione le piante forestali (piante non agrarie) e le piante disposte a gruppi e/o a filari in tutto il territorio comunale.

La superficie di rispetto coincidente con un raggio medio di mt. 3,00 intorno al fusto non è direttamente edificabile mentre restano le possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori; tale superficie edificatoria potrà essere realizzata sulle aree contigue esternamente ai suddetti perimetri.

All’interno di tali perimetri di rispetto sono possibili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo art. 37.

Qualora le alberature ricadenti all’interno delle suddette aree dovessero deperire per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui ai precedenti commi non potrà essere utilizzata fintantoché non venga approvato dalla Amministrazione comunale un progetto di ripristino forestale contenente, mediante apposita convenzione, i modi ed i tempi di attuazione con congrue garanzie finanziarie.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l’abbattimento di alberi nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno esser preventivamente autorizzati dal Responsabili del Procedimento, sentito il competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Chieti.

E’ vietato utilizzare le aree di salvaguardia delle alberature per depositi e parcheggi attrezzati, nonché per l’impianto di attrezzature di cantiere, per stazioni di servizio e per qualsiasi attività che sia in contrasto con il decoro dell’ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

I filari più significativi costituenti ponti ecologici risultano cartografati nelle tavole 3a e 3b costituenti il “Recepimento” nel PRG del Piano Regionale Paesistico nonché trascritti nella tav. 7a e 7b della presente “Variante”.

**ART. 17)****PRESCRIZIONI DAL PIANO REGIONALE PAESISTICO (PRP)**

Le seguenti prescrizioni si applicano per gli interventi di modifica del territorio all'interno delle zone del PRP, così come recepite dalla Amministrazione Comunale. Il PRP costituisce strumento quadro:

- a) per la elaborazione di ogni atto che, limitatamente all'ambito di esso disciplinato, incida sulla trasformazione e l'uso dei suoli;
- b) per le attività della Pubblica Amministrazione nella materia;
- c) per la verifica della congruenza ambientale ed economica di programmi, piani ed interventi nell'ambito del territorio disciplinato.

A tale riguardo il PRP:

- a) definisce le "categorie di tutela e valorizzazione" per determinare il grado di conservazione, trasformazione ed uso degli elementi (areali, puntuali e lineari) e degli insiemi (sistemi);
- b) individua, sulla base delle risultanze della ponderazione del valore conseguente alle analisi dei tematismi, le zone di Piano raccordate con "le categorie di tutela e valorizzazione";
- c) indica, per ciascuna delle predette zone, gli usi compatibili con l'obiettivo di conservazione, di trasformabilità o di valorizzazione ambientale prefissato;
- d) definisce le condizioni minime di compatibilità dei luoghi, in rapporto al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi, e con riferimento agli indirizzi dettati dallo stesso PRP per la pianificazione a scala inferiore;
- e) prospetta le iniziative per favorire obiettivi di valorizzazione rispondenti anche a razionali esigenze di sviluppo economico e sociale;
- f) individua le aree di complessità e ne determina le modalità attuative mediante piani di dettaglio stabilendo, altresì, i limiti entro cui questi possono apportare marginali modifiche al PRG;
- g) indica le azioni programmatiche individuate dalle schede progetto sia all'interno sia al di fuori delle aree di complessità di cui all'art. 6 delle NTC del PRP

**ART. 18)****USI COMPATIBILI ALL'INTERNO DELLE "CATEGORIE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE" DEL PRP INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE.****AMBITO COSTA TEATINA**

## 1) ZONE A2

Per la classificazione degli usi compatibili, di cui al successivo art. 18, si fa riferimento all'art. 5 delle NTC del PRP

Per l'uso agricolo, sono compatibili le seguenti classi:

- 1.1 - Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 1.2 - Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione), qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
- 1.3 - Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità

ambientale.

Per l'uso forestale sono compatibili le seguenti classi:

- 2.1 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
- 2.2 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso pascolivo, sono compatibili le seguenti classi:

- 3.2 - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- 3.3 - miglioramento di prati, praterie, pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.

Per l'uso turistico, sono compatibili le seguenti classi:

- 4.1c - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoranti, parcheggi, verde attrezzati e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.1d - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi riserve naturali, giardini, impianti sportivi, servizi ed attrezzature balneari, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.2 - infrastrutture di accesso, di stazionamento e distribuzione, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.3 - limitatamente ad insediamenti agrituristici ed ai bungalow e comunque previo specifico piano d'area (art. 6 NTC del PRP).
- 4.4 - strutture ricettive all'aria aperta; campeggi, aree di sosta, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.5 - strutture scientifico-culturali, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.6 - orti botanici, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso tecnologico, sono compatibili le seguenti classi:

- 6.3 - elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci e antenne, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Nella subzona A2 della Costa Teatina sono fatti salvi, ove previsti negli strumenti urbanistici comunali, i dispositivi di ampliamento "una tantum".

I cambi di destinazione d'uso sono consentiti da uso agricolo residenziale ad uso agriturismo e ricettivo-turistico.

Per i manufatti edilizi abbandonati (a qualsiasi uso originariamente destinati) è consentito il loro riuso a fini ricettivo -turistici.

Gli usi tecnologici, limitatamente alla realizzazione di cabine, elettrodotti, metanodotti, strade ed impianti a rete di interesse sovracomunale, sono consentiti, previa verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 6 delle NTC del PRP

Eventuali concessioni di cave di inerti non sono rinnovabili. Le zone A2 della Costa Teatina ricadenti all'interno della "zona artigianale- industriale di completamento D4 - sottozona 1" dovranno essere sottoposte a recupero ambientale in sede di presentazione del piano di comparto ai sensi degli artt. 56 e 57 delle presenti norme.

## 2) ZONA C2

Nella zona di trasformazione condizionata C2 costituita dalle unità individuate nel precedente articolo e relativa all'ambito paesistico costiero comprendente Costa

Teramana, Pescara e Teatina, con riferimento agli usi di cui all'art. 5 del Titolo I delle NTC del PRP si applicano le seguenti disposizioni:

Sono compatibili tutte le classi individuate per:

- Uso agricolo punto 1
- Uso forestale punto 2
- Uso pascolivo punto 3
- Uso turistico punto 4
- Uso residenziale punto 5
- Uso tecnologico punto 6
- Uso estrattivo punto 7

In particolare sono ammessi gli usi 5.1, 5.2, e 7, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

In sede di variante al PRG le "zone C", così come recepite dalla Amministrazione Comunale in base al reale stato dei luoghi, rientrano all'interno della "zona agricola E" e, pertanto, degli usi compatibili sopra riportati, sono consentiti quelli relativi alla predetta "zona E" e di cui ai successivi artt. 61 e seguenti.

### 3) ZONE D

Le aree ricadenti nelle zone classificate "D" dal PRP sono disciplinate, per quanto riguarda gli usi consentiti e le modalità delle trasformazioni, dagli strumenti urbanistici ordinari (PTCP, PRG, PRE, PP).

Gli usi consentiti dall'art. 5 delle NTC del PRP rimandano quindi alla procedura della trasformazione a regime ordinario e sono:

- Uso agricolo
- Uso silvo-forestale
- Uso pascolivo
- Uso turistico
- Uso insediativo
- Uso tecnologico

Nelle "zone D" del PRP così come recepite dalla Amministrazione Comunale in base al reale stato dei luoghi, risultano compatibili tutti gli interventi previsti dalla presente variante al PRG, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, geologiche e geomorfologiche attuali.

## AMBITO FIUMI SANGRO-AVENTINO

### 1) ZONE A1

Gli usi compatibili sono quelli che hanno come scopo la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa.

Con riferimento agli usi compatibili di cui all'art. 5 delle NTC del PRP, si applicano, nella zona A1, le seguenti disposizioni;

- 1.1 - Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 1.2 - Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione).
- 1.3 - Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

*Per l'uso forestale* sono compatibili le seguenti classi:

- 2.1 - Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e rifeostale;

- 2.2 - Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
- 2.3 - Interventi volti al taglio colturale.
- 2.4 - Intervento volti alla realizzazione dei ricoveri precari;  
*Per l'uso pascolivo* sono compatibili le seguenti classi:
- 3.2 - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- 3.3 - miglioramento di prati, praterie, pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.  
*Per l'uso turistico* sono compatibili le classi:
- 4.1c -percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
- 4.1d - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, giardini, impianti sportivi, servizi ed attrezzature balneari;
- 4.2 - infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
- 4.5 - Strutture ricettive all'aria aperta; campeggi, aree di sosta;
- 4.6 - Orti botanici.  
*Per l'uso tecnologico* sono compatibili le classi:
- 6.3 - elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci e antenne e impianti idroelettrici, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

## 2) ZONA B1

Nella zona di trasformabilità mirata B1 e relativa all'ambito fluviale Sangro Aventino con riferimento agli usi di cui all'art. 5 del Titolo I delle NTC del PRP si applicano le seguenti disposizioni:

*Per l'uso agricolo* sono compatibili le classi dell'intero punto 1 in particolare sono ammessi i punti:1, 4 e 1.5, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale:

*Per l'uso forestale* sono compatibili le classi dell'intero punto 2;

*Per l'uso pascolivo* sono compatibili le classi dell'intero punto 3;

3.1 ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

*Per l'uso turistico* sono compatibili le classi dei punti 4.1d - 4.2 - 4.5 - 4.6;

*Per l'uso insediativo* sono compatibili le classi del punto 5, previa verifica di compatibilità ambientale.

*Per l'uso tecnologico* sono compatibili tutte le classi del punto 6, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

In sede di PRG le zone B1 del PRP (al di fuori di quelle parti per le quali l'Amministrazione comunale in sede di recepimento ne ha chiesto il declassamento in base al reale stato dei luoghi) rientrano in "zona agricola E". Pertanto, degli usi compatibili sopra elencati sono consentiti quelli inseriti nella predetta "zona E" di cui al successivo art. 61.

## 3) ZONA D

Le aree ricadenti nelle zone classificate "D" dal PRP sono disciplinate, per quanto riguarda gli usi consentiti e le modalità delle trasformazioni, dagli strumenti urbanistici ordinari.

Gli usi consentiti dall'art. 5 delle NTC del PRP rimandano quindi alla procedura della trasformazione a regime ordinario e sono:

- Uso agricolo
- Uso silvo-pastorale
- Uso pascolivo
- Uso turistico
- Uso insediativo
- Uso tecnologico

Nelle zone D del PRP, così come recepite dalla Amministrazione Comunale in base al reale stato dei luoghi, risultano compatibili tutti gli interventi previsti dalla presente Variante al PRG nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, geologiche e geomorfologiche attuali.

Il presente articolo è da considerarsi aderente alle N.T.A. del vigente P.R.P. cui si rimanda.

### **ART. 19)**

#### **NORME SPECIFICHE PER GLI AMBITI RICADENTI IN ZONE A1 DI PRP e PER I SITI S.I.C. (Siti di importanza comunitaria – Direttiva 92/43/CEE)**

I sistemi coltivati ricadenti in detti ambiti costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti e finanziamenti comunitari in aiuto ed a favore dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto delle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici a favore dell'uso di tecniche agricole alternative e di metodi di fitodepurazione. Valgono, per quanto non riportato, le prescrizioni di cui al successivo art. 20 "Norme specifiche per i boschi e le aree boscate".

### **ART. 20)**

#### **NORME SPECIFICHE PER I BOSCHI ED AREE BOScate**

I boschi e le aree boscate di qualsiasi natura presenti nel territorio comunale, risultano evidenziati nella tav. n. 4 (carta dell'uso del suolo e sistema infrastrutturale).

- 1) Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostruzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e, pertanto, sono ammessi in ottemperanza a quanto prescritto all'art. 14 delle NTA del PTCP esclusivamente:
  - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione e incremento della vegetazione autoctona, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche di polizia forestale.
  - b) Gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, così come definiti al successivo art. 37;
  - c) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e da altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e sub-regionali;

- d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e sub-regionali;
- e) le attività escursionistiche e del tempo libero, compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
- 2) L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PTCP e, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.
- L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale (da intendersi al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti), è subordinato all'esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi; fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione provinciale.
- In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dall'esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia dell'insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, centrali o regionali, con l'obiettivo di privilegiare tecniche progettuali legate all'ingegneria naturalistica e della progettazione paesaggistica (utilizzo di sistemi arborei e di tecniche ambientali per l'adeguato inserimento dei manufatti).
- 3) Le opere di cui ai punti 1) e 2) non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idraulico, idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 50% per tratti superiori a 150 metri, non devono essere asfaltate né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti.
- E' fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco, entro una fascia di m. 100 dai confini dell'area boscata.
- 4) All'interno dei boschi ed aree boscate, così come riportate nella tav. n. 4 della cartografia della presente "Variante al PRG", non sono previste nuove realizzazioni.
- 5) Per i parchi urbani di carattere pubblico classificati, nelle tavole di zonizzazione, quali zone di verde pubblico, valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 68.



## **ART. 21) AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione sono quelle definite dall'art. 3 LR 24/01/1980, n. 8, e dalla LR 23/09/1998, n. 89, come appresso specificato:

### **Primaria:**

Sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili
- b) spazi di sosta, parcheggio, piazze
- c) rete fognante e impianti di depurazione
- d) rete idrica
- d) reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline.
- e) reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazioni e relativi impianti ed accessori pubblici e di pubblico interesse;
- f) spazi di verde residuali di arredo e di rispetto
- g) spazi di verde attrezzato
- h) barriere antirumore
- i) spazi per la raccolta dei rifiuti

### **Secondaria:**

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali e altri uffici di quartiere
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere
- g) centri sociali civici
- h) attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere
- i) parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda la determinazione delle aree da destinare ai servizi religiosi si richiama la L.R. n. 29/1988.

### **Determinazione del numero convenzionale di abitanti:**

Nella presente variante al PRG lo standard residenziale assunto è pari a 100 mc. di edilizia residenziale per abitante.

Gli standards minimi di riferimento sono i seguenti:

A) Per la residenza: 18,00 mq./ab.:

- |    |                     |  |
|----|---------------------|--|
| a) | 4,50 mq./ab.        | per l'istruzione;  |
| b) | 2,00 mq./ab.        | per attrezzature di interesse comune, di cui il 10% per servizi religiosi. |
| c) | 2,50 mq./ab.        | per parcheggi pubblici,  |
| d) | <u>9,00 mq./ab.</u> | per verde attrezzato.  |
|    | 18,00 mq./ab.       | Totale   |

B) Per i nuovi insediamenti industriali e artigianali (ed a quelli ad essi assimilati): il 10% della superficie fondiaria da destinarsi a verde attrezzato, parcheggi e servizi di comparto.

C) Per i nuovi insediamenti di carattere direzionale-commerciale: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (Art. 5, 2° comma, del DM 02/04/1968, n. 1444).

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio, ove la ripartizione percentuale è garantita a livello di comparto o di quartiere.

## **ART. 22) PARCHEGGI**

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti nelle successive norme di zona, dovranno essere garantite all'interno del lotto quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate al tipo di attività prevista.

Per quanto non precisato devono essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122, e successive modifiche ed integrazioni; devono essere altresì rispettati i parametri e gli standard di cui alla LR 09/08/1999, n. 62, e del conseguente "Piano della rete di vendita" comunale da approvarsi con apposita deliberazione del C.C.

### **Esercizi commerciali**

Per gli esercizi commerciali valgono le disposizioni di cui alla LR 09/08/1999, n. 62, fino all'approvazione del Piano della rete di vendita.

Pertanto, per quanto concerne tutta la complessa ed articolata disciplina, si riportano di seguito i "parametri di insediabilità urbanistica" di cui all'art. 7 della LR 09/08/1999, n. 62;

#### **Art. 7**

#### **(Parametri di insediabilità urbanistica)**

1. *Le strutture della media e della grande distribuzione di cui all'art. 4, comma 1, del DLgs 31/03/1998, n. 114, devono rispondere a condizioni di compatibilità con le norme urbanistiche che regolano l'insediabilità sul territorio, secondo i parametri e gli standard di cui ai commi successivi;*
2. *Per le aree di nuovo insediamento è d'obbligo la specifica destinazione d'uso;*
3. *Per nuovi insediamenti commerciali si applicano i seguenti parametri urbanistici:*
  - a) *Rapporto di copertura del lotto inferiore al 40% di superficie del lotto;*
  - b) *Distanze minime dai confini:*
    - *quelle previste dagli strumenti urbanistici comunali;*
    - *10 metri lineari da confini con aree private e comunque a distanze non inferiori all'altezza del fronte del manufatto;*
  - c) *altezza manufatti secondo le realtà dei luoghi e dei manufatti presenti nel contesto;*
  - d) *superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura di carico e scarico merci, personale ecc. e quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione).*
    - *eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq. di superficie;*
    - *1,1 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da 1.001 a 1.500 mq.;*
    - *2,0 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi*

- superiori ai 1.500 mq.;*
- e) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico dove esiste;*
  - f) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15 m. per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto;*
- 4. Gli standards ed i parametri di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 si applicano a tutti gli insediamenti commerciali della media e grande distribuzione. I Comuni hanno l'obbligo di recepirli nei propri strumenti urbanistici nell'ambito dei quali, come previsto dal comma 2, lett. d), dell'art. 6 del DLgs 31/03/1998, n. 114, devono prevedere la contestualità dei procedimenti di rilascio della concessione edilizia inerente all'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione amministrativa all'apertura di una media o grande struttura di vendita.*
  - 5. La contestualità di cui al comma precedente è assicurata dai Comuni conferendo i due procedimenti allo Sportello Unico per le attività produttive;*
  - 6. Per i contenitori esistenti aventi già specifica destinazione d'uso commerciale dall'origine è necessaria la conferma della destinazione d'uso stessa, da parte dei Comuni, sulla base del rispetto dei parametri di cui alle presenti disposizioni.*
  - 7. Per l'ampliamento di superficie di vendita di esercizi attività, è richiesto il certificato della destinazione d'uso commerciale per la parte di superficie interessata all'ampliamento. I parametri riferiti alle quote di parcheggio ed agli standards connessi alla viabilità e all'assetto del territorio si applicano per l'intero esercizio ed il calcolo va effettuato rimodulando i parametri sulla superficie complessiva comprensiva degli ampliamenti.*
  - 8. Per gli insediamenti commerciali derivanti da riutilizzo di contenitori aventi altra destinazione, oltre al rispetto delle norme urbanistiche, si applicano gli standards e i parametri di cui ai precedenti commi e del prec. art. 6*
  - 9. Il rispetto dei criteri di localizzazione di cui all'art. 6 e dei parametri di insediabilità di cui al presente articolo, sono condizioni necessarie per il rilascio dell'autorizzazione commerciale;*
  - 10. E' fatta salva la riutilizzazione di contenitori nei quali sia cessata, per trasferimento o per chiusura di esercizi preesistenti l'attività di commercio, anche in deroga ai criteri di cui agli art. 6 e 7 della presente legge, qualora non vi siano variazioni dimensionali in aumento della superficie di vendita da accertare da parte del Comune.*
  - 11. I parametri urbanistici di cui al prec. comma 3 non si applicano agli esercizi di vicinato.*

## **ART. 23)**

### **ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG E NATURA CIVICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Come rilevasi dalla relazione illustrativa del "Rilevamento usi civici sul territorio" effettuato ai sensi e per gli effetti della LR 03/03/1988, n. 25, gran parte del territorio comunale risulta gravato di uso civico.

Presso l'Archivio della Unità Operativa Usi Civici della Giunta Regionale d'Abruzzo, non risulta depositata la documentazione inerente ad operazioni di verifica demaniale per il Comune di Paglieta.

I dati catastali verificati all'impianto sono stati trascritti nelle tavole di rilevamento redatte ai sensi della L. 03/03/1988, n. 25. Tali dati hanno carattere provvisorio, in attesa del risultato della verifica dei demani civici comunali affidata con deliberazione della G.C. n. 40 in data 12/04/2002 alla Società Ubi Feuda Ubi Demania di Vasto.

La presente variante deve tenere conto della natura e della destinazione delle terre civiche, secondo la L. 16/06/1927, n. 1766, e secondo quanto dettato dall'art. 9 della LR 03/03/1988, n. 25, così come sostituito dalla LR 20/04/1989, n. 37.

#### Terreni civico in libero possesso del Comune

Per le terre civiche assegnate alla categoria "A", di cui all'art. 11 della L. 16/06/1927, n. 1766, occorre precisare che ogni atto di disposizione di beni civici deve ritenersi insanabilmente nullo, se non preventivamente autorizzato ai sensi della L. 16/06/1927, n. 1766, e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi della LR 03/03/1988, n. 25.

Infatti, il Comune, quale ente esponenziale degli interessi della collettività titolare dei diritti di uso civico, può, qualora lo ritenga opportuno, richiedere alla Regione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 12 della L. 16/06/1927, n. 1766, 34 e 41 del regolamento di esecuzione approvato con R.D. 26/02/1928, n. 332, e 66 del DPR n. 24/07/1977, 616, di essere autorizzato a sdemanializzare, ai soli fini dell'alienazione oppure a mutare di destinazione (declassificazione) i beni demaniali civici assegnati alla categoria "A" dell'art. 11 della L. 16/06/1927, n. 1766, ossia i terreni convenientemente utilizzabili a bosco o a pascolo permanente.

#### Natura civica del territorio ed espropri:

Come richiesto all'art. 12 della LUR 12/04/1983, n. 18, risultano redatti i piani particellari di esproprio relativi alle proprietà da espropriare e da vincolare per l'attuazione del PRG. In tali piani sono trascritte oltre alle ditte private che, allo stato attuale risultano proprietarie, anche le particelle in cui il Comune di Paglieta ed enti disciolti vi figurano in vario modo.

Le terre civiche di cui alla categoria "A" e quelle che dovessero risultare non legittimate, cioè abusivamente occupate, previo mutamento di destinazione, ai sensi dell'art. 6 della LR 03/03/1988, n. 25, non sono soggette ad esproprio in quanto o in libero possesso del Comune o da reintegrare.

Le terre civiche che dovessero risultare legittimate, sono invece da considerarsi private con l'obbligo del solo canone da ripristinare ed affrancare nei modi di legge a favore del Comune. Quindi al prezzo dell'esproprio devono essere detratte le somme dell'affrancazione e delle cinque annualità di canone maturate.

#### Natura civica del territorio ed attuazione delle zone omogenee sottoposte a comparti

Per le zone sottoposte a comparti, secondo la presente normativa, preventivamente all'avvio dei comparti stessi, l'Amministrazione Comunale inviterà gli attuali intestatari catastali ad avviare entro un congruo termine (non superiore ai sei mesi) la procedura per la sdemanializzazione del bene civico.

Tra la documentazione a corredo delle domande di Piani di Lottizzazione sottoposti a comparto è richiesto il certificato catastale storico all'impianto per le particelle interessate.

Per avviare l'attuazione delle zone sottoposte a comparti è sufficiente che la maggioranza assoluta degli intestatari aderisca alla richiesta; in questo modo, costituitosi il comparto, sarà quest'ultimo abilitato ai sensi delle norme vigenti e sempre attraverso

l'autorità comunale, a procedere alla acquisizione delle parti residue attraverso la sdemanializzazione dei terreni e conseguente esproprio dei fabbricati esistenti.

Alla costituzione dei comparti partecipa direttamente il Comune di Paglieta per quelle particelle che risultano ad esso intestate: I Comuni, infatti, nei confronti delle terre civiche sono equiparati a privati cittadini; solo dopo la sdemanializzazione il Comune potrà alienare tali terreni se ritenuto opportuno e confacente all'interesse pubblico.

I proventi delle sdemanializzazioni, delle sclassificazioni, dei canoni e delle acquisizioni (queste ultime due operazioni sono riferite alle terre assegnate) saranno utilizzati dal Comune per la realizzazione di opere di interesse pubblico previste in sede di variante al PRG, quali impianti sportivi, strade, ecc.

#### Natura civica del territorio e domande di concessione edilizia

In attesa dei risultati della verifica dei demani civici, a corredo della documentazione richiesta per il rilascio delle concessioni edilizie, per quanto non precisato nella normativa urbanistica della presente variante al PRG, data la natura civica di gran parte del territorio comunale, è sempre richiesto un certificato catastale storico all'impianto.

Inoltre, in ottemperanza al parere n. 647/g in data 29/05/2000 espresso dal Ministero di Grazia e Giustizia, Commissariato Regionale per il Riordinamento degli Usi Civici in Abruzzo, tutti i provvedimenti di utilizzazione dei terreni di accertata o presunta natura demaniale civica devono preventivamente essere autorizzati dalla Regione Abruzzo, ai sensi delle vigenti norme in materia.

Sarà, quindi, cura del richiedente dimostrare la reale proprietà dell'area ed il possesso del titolo legittimo per richiedere la concessione edilizia (art.60 della LR 27/04/1995, n. 70).

In mancanza di verifica demaniale civica per i terreni che risultano all'impianto del NCT allibrati a privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla clausola da inserirsi nell'atto di concessione **“che, qualora all'esito della verifica dei beni demaniali del Comune, i fondi dovessero risultare di natura demaniale civica universale, le ditte interessate dovranno richiedere la sdemanializzazione e quindi l'alienazione, accollandosi tutti i conseguenti oneri finanziari.”**

Per quanto non riportato si intende parte integrante del presente articolo il parere espresso dal Commissariato Regionale Usi Civici

## **ART. 24)**

### **AREE DI DISSESTO E AREE A RISCHIO**

Come risulta dalla lettura dello studio geologico-tecnico a firma del dott. Geol. Luigi Carabba che fa parte integrante della presente “Variante”, gli elementi territoriali caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità, ed a rischio, vengono così definiti:

- a) frane attive: sono considerate attive le forme per le quali risultano in atto al momento del rilevamento i processi che le hanno generate e ne hanno condizionato l'evoluzione, sono inoltre comprese le scarpate rocciose in evoluzione;
- b) frane quiescenti: sono classificate come quiescenti le forme non attive al momento del rilevamento per le quali però esistono sicuri dati che ne dimostrino l'attività passata nell'ambito dell'attuale sistema morfoclimatico e morfodinamico e che abbiano oggettive possibilità di riattivazione non avendo esaurito la loro potenzialità di evoluzione;

- c) aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non completamente protette da opere di difesa e/o di sistemazione a monte;
- d) frane antiche o inattive: sono considerate inattive le forme per le quali l'agente morfogenetico non è più presente al momento del rilevamento, in quanto ha esaurito la propria attività e per le quali esistano dati che dimostrino la definitiva stabilità;
- e) aree di conoidi non attivi o completamente protette da opere di difesa e/o di sistemazione a monte, per le quali l'agente morfogenetico non è più presente al momento del rilevamento, in quanto ha esaurito la propria attività e per le quali esistano dati che dimostrino la definitiva stabilità.

In sede di Variante al PRG, sulla base dello studio geologico-tecnico a firma del dott. geol. Luigi Carabba, è stato possibile procedere ad una puntuale classificazione dei terreni in base alle loro caratteristiche di portanza ai fini edilizi nel modo seguente:

- a) terreno pessimo
- b) terreno scadente
- d) terreno mediocre
- c) terreno buono e ottimo

#### **Per i terreni classificati a):**

Sono, in generale, da precludere le nuove edificazioni, fatti salvi specifici ed eventuali interventi localizzati le cui caratteristiche statiche devono essere preventivamente accertate da indagini geognostiche, geotecniche e geologiche.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti a consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate possibilmente da opere di regimazione idrica ed idraulica superficiale.

Sugli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale, interventi di demolizione ed il recupero e risanamento delle aree libere.

Sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per esigenze di sicurezza e pubblica utilità.

Essi, nella suddivisione in zone omogenee della presente "Variante", risultano normate quali "aree di conservazione ambientale" (Art. 69).

Nelle zone identificate a rischio frana come da Deliberazione del Consiglio Regionale n° 140/15 del 30/11/99 è vietata qualunque attività di trasformazione dello stato dei luoghi e di modificazione dell'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, urbanistico ed edilizio, ai sensi dell'art. 6 della deliberazione regionale sopracitata; fatto salvo quanto qui di seguito previsto:

#### **Aree a rischio di frana molto elevato (R4)**

In tali aree sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della legge n. 457/1978;
- gli interventi strettamente a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico;

- tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

### **Aree a rischio di frana elevato (R3)**

In tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle aree a rischio di frana molto elevato (R4), ed inoltre:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della legge n. 457/1978, senza aumento di superficie o volume, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario.

### **Per i terreni classificati b)**

Sono consentiti, previa verifica tecnica (attraverso puntuali accertamenti geologici e geotecnici, ai sensi del DM 11/03/1988 e successive modifiche ed integrazioni) rivolta a dimostrare la non influenza sulle condizioni di stabilità del versante, interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti con le modalità di cui all'art. 37 delle presenti NTA e nuovi interventi edilizi con le modalità di cui alle zone omogenee di appartenenza e di cui agli articoli relativi delle presenti NTA.

In questi terreni è consentita l'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, nei casi in cui sia dimostrata la loro necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della ininfluenza sulle condizioni di stabilità del versante.

### **Per i terreni classificati c) e d) mediocri, buoni e ottimi:**

Vigono le previsioni della presente variante al PRG. E', comunque, sempre consigliata, tra la documentazione a corredo della domanda di concessione edilizia, una relazione geologico-tecnica ed eventuali sondaggi (a giudizio del tecnico progettista).

Le disposizioni del successivo comma si applicano alle aree potenzialmente instabili individuate dalla presente "Variante" e riportate nella cartografia, ed in particolare ai depositi di versante, ricomprendenti anche tutte le aree corrispondenti a:

- a) frane antiche o inattive, compresi i relativi coronamenti;
- b) deformazioni plastiche;
- c) conoidi di deiezione non attivi o completamente protetti da opere di difesa e di sistemazione a monte;
- d) zone interessate da marcati fenomeni erosivi (piede di versante, ruscellamento concentrato o prossimità scarpate);
- e) zone di possibile evoluzione di dissesti pregressi (vicinanza di coronamenti o di accumuli di frana);

In tali zone, riportate nella cartografia della Variante e che, in sede di Relazione geologica, vengono classificate come "terreno pessimo" a causa della fragilità strutturale intrinseca o indotta dei versanti, l'utilizzazione a scopo di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, viene evitata, anche ove le aree interessate non presentino tracce evidenti di movimenti franosi;

Le previsioni della presente Variante al PRG che interessano tali aree riguardano esclusivamente la tutela delle aree boscate e la creazione della "rete verde" di collegamento tra le zone di pregio ambientale (boschi e vegetazione ripariale lungo il corso del fiume Sangro) e le aree verdi urbane. (Vedansi le tav. 7a e 7b della presente "Variante" e 3a e 3b del Recepimento del PRG nel Piano Regionale Paesistico)

Per quanto non riportato si rimanda alle norme vigenti in materia nonché a quanto riportato nei pareri espressi dagli organi competenti i vincoli.

## **ART. 25)** **ATTIVITA' ESTRATTIVA**

Il Piano Regionale per l'esercizio delle attività estrattive e di escavazione, di cui all'art. 3, lett. a), della LR 26/07/1983, n. 54, e successive modifiche e integrazioni, regola l'attività estrattiva.

Nella cartografia della Variante al PRG vengono trascritte le cave che al momento della redazione della presente "Variante" risultano autorizzate.

Per esse valgono le norme di cui successivo art. 57 "Zone di recupero ambientale".

## **ART. 26)** **ZONE POTENZIALMENTE ESONDABILI**

A seguito della DGR n. 2368/C in data 03/11/1999 che perimetra le aree a rischio idrogeologico, ai sensi della DL 11/06/1998, n.180, una parte del territorio del Comune di Paglieta è stato perimetrato ai fini della individuazione delle zone potenzialmente esondabili. Lo studio geologico ed idrogeologico (che costituisce parte integrante della presente "Variante") a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba, ha proceduto ad una verifica di tale perimetrazione.

Questa parte del territorio comunale viene a trovarsi, quasi tutta, all'interno della "Zona di vincolo fluviale", quindi già tutelata ed interdetta alla nuova edificabilità (ai sensi dell'art. 15, lett. g), delle presenti NTA) e trascritta alle tavole n. 7a e 7b della presente "Variante" "Individuazione dei perimetri dei centri abitati, suddivisione del territorio rurale in ambiti, aree potenzialmente esondabili".

La Regione Abruzzo ha in fase di redazione il piano-stralcio di bacino del fiume Sangro per il riassetto idrogeologico, ai sensi del comma 6-ter dell'art. 7 della L. 18/05/1989, n. 183.

In attesa che la Regione Abruzzo perimetri, in via definitiva, le aree a rischio di esondazione, ai sensi del DL 11/06/1998, n.180, tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno delle aree R3, così come individuate in colore viola nella tavola delle "Aree di Potenziale Esondazione del bacino del fiume Sangro" (Quadrante 148-IV), pubblicato sul BURA n. 31 Straordinario in data 22/09/2000, sono consentiti nel rispetto delle norme di zona, solo sulla base di uno studio di compatibilità idraulica.

Il reticolo delle canalizzazioni irrigue e dei fossi trascritti nella cartografia dello studio geologico ed idrogeologico già menzionato costituisce riferimento da controllare in fase attuativa sulla base del reale stato dei luoghi. Vengono confermati gli interventi consentiti dalla vigente legislazione in materia (spostamento dei canali, intubamenti) sulla base di studi geologici ed idrogeologici finalizzati alla tutela dal rischio idraulico.

## **ART. 27)** **PROTEZIONE CIVILE**

Con riferimento al PTCP, ai sensi e per gli effetti dell'art. 69, comma 1, della LR 03/03/1999, n. 11, la Provincia esercita i compiti e le funzioni di cui all'art. 108, comma 1, lett. b), del DLgs 31/03/1998, n. 112. In particolare la Provincia si attiva in merito all'attuazione delle attività di previsione e degli interventi di prevenzione dei rischi, alla predisposizione dei piani provinciali di emergenza, alla vigilanza sulla messa a punto da



parte delle strutture provinciali di protezione civile dei servizi urgenti, anche di natura tecnica, da attivare in caso di eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera B), della L. 24/02/1992, n. 225, nonché per il coordinamento dei Piani di Protezione Civile predisposti dalle Comunità Montane, ai sensi dell'art. 29 della LR 18/05/2000, n. 95, per delega di tutti o parte dei Comuni.

La Provincia si attiva, inoltre, nell'ambito delle logiche sistemiche che interessano la formazione dei piani provinciali di emergenza, per la predisposizione di appositi studi e ricerche tematiche, che saranno parte integrante del presente Piano, e che potranno assumere un ruolo conoscitivo e di indirizzo anche per la predisposizione degli strumenti urbanistici di livello comunale. A tal fine la Provincia si riserva di attivare opportune forme di collaborazione istituzionale tra Enti territoriali.

Fino alla realizzazione di tali studi e ricerche, si applicano le norme previste dagli artt. 107 e 108 del citato DLgs 31/03/1989, n. 112.

## **ART. 28)**

### **SMALTIMENTO E GESTIONE DEI RIFIUTI**

Con riferimento al PTCP, la Provincia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 28/04/2000, n. 83, forma il proprio Piano provinciale di gestione dei rifiuti, in riferimento alla programmazione regionale in materia, così come previsto dagli artt. 22 e 23 della L. 05/02/1997, n. 22.

Sulla base dei criteri stabiliti dal Piano Regionale dei Rifiuti, approvato con la citata LR 28/04/2000, n. 83, la Provincia individua, ai sensi dell'art. 11 della medesima, le aree non idonee alla localizzazione degli impianti e le zone idonee e alla localizzazione degli impianti relativi ai rifiuti urbani.

In tal senso la Provincia si attiva, nell'ambito delle logiche sistematiche che interessano la formazione del suddetto piano provinciale, per la predisposizione di appositi studi e ricerche tematiche che fanno parte integrante del presente Piano, e che assumono un ruolo conoscitivo e di indirizzo anche per la predisposizione degli strumenti urbanistici di livello comunale. A tale fine la Provincia si riserva di attivare opportune forme di collaborazione istituzionale tra Enti territoriali con particolare riferimento all'art. 58 delle presenti norme.

Inoltre, la Provincia esercita le competenze attribuitegli dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia ed, in particolare, per quanto previsto nella L. 05/02/1997, n. 22, nella LR 03/03/1999, n. 11, e nella LR 28/04/2000, n. 83.

Ai sensi e per gli effetti della LUR 12/04/1983, n. 18, e successive modifiche e integrazioni la presente Variante al PRG recepisce e fa proprio il Piano Regionale dei rifiuti che fino all'entrata in vigore del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti, costituisce il riferimento normativo in materia; l'Amministrazione comunale ha, peraltro, aderito al Consorzio comprensoriale dei RSU.

## **CAPO IV MODALITA' DI INTERVENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

La Variante al PRG si attua in due modi:

- a) attraverso l'intervento urbanistico esecutivo (piani attuativi),
  - b) attraverso l'intervento edilizio diretto,
- secondo le previsioni di zona contenute nei rispettivi articoli.

### **ART. 29) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

Nelle aree in cui tale intervento è richiesto dalle prescrizioni di zona o dalle indicazioni della variante al PRG, la presentazione di progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi dell'art. 18 e seguenti della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

Essi sono:

- a) piani particolareggiati (PP),
- b) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP),
- c) piani di recupero del patrimonio edilizio (PRPE),
- d) piani per gli insediamenti produttivi (PIP),
- e) piani di lottizzazione (PL),
- f) progetti di area (PAC),
- g) programmi integrati di intervento (PII),
- h) programmi di recupero urbano (PRU).

Lo studio dei piani particolareggiati, delle lottizzazioni convenzionate, dei piani di recupero, dei piani di zona, dei piani per gli insediamenti produttivi, dei progetti di area, dei programmi integrati di intervento e dei programmi di recupero urbano va esteso a tutta la superficie dei comparti unitariamente o in un insieme coordinato, individuati nelle tavole di variante al PRG o prescritti dalle norme.

Lo studio dei piani attuativi di intervento privato o pubblico-privato può essere proposto anche dopo l'approvazione della presente variante al PRG su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire un comparto.

Infatti, ai sensi dell'art. 21 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente, i Comuni possono approvare piani attuativi relativi alle zone omogenee del territorio comunale ancorché suddivise in sottozone, in variante allo strumento urbanistico generale e delle sue norme attuative.

Il Comune, in sede di adozione della deliberazione del piano attuativo "in variante" è tenuto a motivare congruamente in ordine alla necessità delle nuove scelte.

L'Amministrazione Comunale, sulla base di uno studio planovolumetrico della intera area di intervento, potrà individuare dei sub-comparti di attuazione anche su richiesta dei privati interessati, quali unità di intervento a condizione che si tratti di comparti organici e che all'interno di ognuno di essi siano verificate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme con particolare riguardo alle percentuali di aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Lo studio planivolumetrico di cui sopra deve essere preceduto da uno schema progettuale esteso al sistema della viabilità, delle aree-standards.

L'intervento esecutivo permette di distribuire convenientemente nell'area interessata la possibilità edificatoria calcolata come somma delle volumetrie ottenute, applicando alla superficie della zona o delle zone che costituiscono il comparto, i relativi indici e nel cui computo si considerano inseriti gli edifici esistenti.

La formazione dei Piani Attuativi segue la procedura di cui agli artt. 20 e 21 della vigente L.U.R.

## **ART. 30)** **PIANI PARTICOLAREGGIATI - (PP)**

I piani particolareggiati devono indicare:

- a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale;
- b) la delimitazione del piano;
- c) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia per motivi di interesse paesistico, storico - artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- d) gli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, precisando la suddivisione delle aree in isolati, lo schema planovolumetrico degli edifici previsti, la configurazione di quelli esistenti con le relative destinazioni d'uso e tipologie edilizie;
- e) le aree e gli edifici esistenti ed in progetto per le attrezzature di interesse pubblico e l'indicazione dei beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
- f) la rete viaria carrabile e pedonale, e gli spazi di sosta e di parcheggio, con la precisazione dei principali dati plani-altimetrici, degli allacciamenti alla viabilità urbana;
- g) la progettazione di massima della esecuzione ex-novo o dell'adeguamento delle reti fognanti, idrica, telefonica del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- h) gli edifici destinati a demolizione ovvero a restauro, a risanamenti conservativo e a ristrutturazione edilizia;
- i) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- l) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nei comparti di intervento e di quelle da espropriare e da vincolare;
- m) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

I progetti di PP o comunque piani attuativi ad essi equiparati devono comprendere opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Per le zone da attuarsi attraverso PP ed interessate dal reticolo ideologico superficiale, di cui allo studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba e parte integrante della presente "Variante", è richiesto studio di compatibilità idraulica.

## **ART. 31)** **PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PL)**

Ai sensi dell'art. 23 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente, i piani di lottizzazione hanno i contenuti previsti dall'art. 19, comma 1, della LUR 12/04/1983, n. 18, e di cui al prec. art. 29 delle presenti norme.

Il procedimento di formazione dei Piani di lottizzazione di iniziativa privata è

quello di cui agli artt. 20 e 21 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente. Decorso 120 giorni dalla presentazione degli atti, senza che il Comune abbia assunto provvedimenti deliberativi, i richiedenti possono inoltrare al Comune un atto extra giudiziale di diffida, trasmettendone copia alla Provincia, la quale, decorso l'ulteriore periodo di 30 giorni senza che il Consiglio Comunale abbia deliberato, provvede in via sostitutiva nei 60 giorni successivi a mezzo di apposito commissario ad acta, all'uopo designato dal Presidente.

I Piani di lottizzazione dovranno essere redatti nel rispetto dell'art. 23 della LUR 12/04/1983, n. 18, come successivamente modificato ed integrato ed in particolare la convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della L. 17/08/1942, n. 1150, dovrà avere i seguenti requisiti:

- a) Prevedere la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della L. 29/09/1964, n. 847, e dell'art. 44 della L. 22/10/1971, n. 865;
- b) Prevedere l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla prec. lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- c) Prevedere i tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del DPR 22/04/1994, n. 425, dei fabbricati ad uso privato, se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
- d) Indicare il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della L. 28/01/1977, n. 10, e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- e) Indicare i progetti planovolumetrici degli edifici ed i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, questi ultimi portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della L. 28/01/1977, n. 10;
- f) Indicare i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a dieci anni;
- g) Indicare le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

I progetti di PP o comunque i piani attuativi ad essi equiparati devono comprendere opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Per le zone da attuarsi attraverso PL ed interessate dal reticolo ideologico superficiale di cui allo studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba e parte integrante della presente "Variante" è richiesto studio di compatibilità idraulica.

## **ART. 32)**

### **PIANI di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO (PRPE)**

La formazione dei PRPE di cui all'art. 27 della L. 05/08/1978, n. 457, è condizionata alla perimetrazione e/o alla disciplina in sede di variante al PRG delle zone di recupero ed alla individuazione degli ambiti e degli immobili da assoggettare a piani di recupero.

Tale individuazione può avvenire successivamente alla approvazione della presente variante al PRG con apposita deliberazione consiliare. Il PRPE può essere attuato mediante singole autorizzazioni, singole concessioni od attraverso comparti formati ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme fatta esclusione degli edifici e delle aree per le quali il Comune intende intervenire direttamente.

Il PRPE deve altresì contenere l'individuazione delle unità minime di intervento per la ristrutturazione urbanistica: prescrizioni afferenti gli ambiti e gli immobili prescelti in base ai parametri di degrado di cui al successivo art. 33.

Gli ambiti dei piani di recupero non possono essere costituiti essenzialmente da aree libere e non urbanizzate pressoché sprovviste di costruzioni, costituenti nell'insieme unità di intervento.

Il PRPE di cui agli artt. 27 e seguenti della L. 05/08/1978, n. 457, svolge, all'interno dei centri edificati, funzione di Piano particolareggiato o di Piano di zona per l'Edilizia di tipo economico e popolare.

Anche in assenza di PRPE sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di cui ai successivi articoli delle presenti norme.

Gli elaborati del PRPE sono elencati all'art. 29 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

### **ART. 33)**

### **ZONE di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO e CATEGORIE DI DEGRADO.**

Agli effetti della individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 5/08/1978, n. 457, sono definite le seguenti categorie di degrado:

- a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 02/04/1968, n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) degrado edilizio, ovvero le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alle esigenze funzionali, in presenza di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile, del complesso edilizio, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;
- c) degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione, illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planovolumetrico o dalla presenza di condizioni generali di umidità;
- d) degrado socio economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione e sovraffollamento degli immobili, o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi., ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali e siano presenti fenomeni comportanti le sostituzioni del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrato;
- e) degrado geomorfologico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

I progetti di PP o, comunque, di piani attuativi ad essi equiparati devono comprendere opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Per le zone da attuarsi attraverso PRPE ed interessate dal reticolo ideologico superficiale, di cui allo studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba e parte integrante della presente "Variante", è richiesto studio di compatibilità idraulica.

## **ART. 34)**

### **PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - (PEEP)**

Nelle zone destinate a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, il PRG verrà attuato secondo quanto previsto dalla L. 18/01/1962, n. 167, dalla L. 22/10/1971, n. 865, dalla L. 28/01/1977, n. 10, e dell'art. 49 della L.R. n. 11/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai piani per l'Edilizia Economica e Popolare si applicano, per ciò che riguarda contenuti, formazione e approvazione, rispettivamente, gli artt. 24, 25 e 26 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

Nell'ambito del PEEP, potrà essere riservata un'aliquota, non superiore al 30% dell'area complessiva destinata a residenza, da assegnare agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali per la realizzazione anche di case unifamiliari.

Gli interventi per le singole costruzioni di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia residenziale pubblica, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della L. 5/08/1978, n. 457.

Nell'ambito del PEEP la quota afferente all'edilizia non residenziale non può superare il 20% della volumetria complessiva, esclusa quella inerente alle urbanizzazioni.

I programmi costruttivi di cui all'art. 51 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modificazioni, possono essere localizzati soltanto nei Comuni dove il Piano delle zone da destinare all'Edilizia Economica e Popolare sia stato attuato attraverso l'assegnazione delle aree relative e la loro urbanizzazione, almeno per l'80 per cento della volumetria complessiva in esso prevista.

In ogni caso ciascun programma costruttivo non può superare la dimensione di 200 vani abitabili più i relativi servizi.

Le tipologie residenziali realizzabili nei PEEP, devono essere conformi a quanto disposto dalle vigenti norme statali sull'edilizia economica e popolare, salvo che nel caso di singoli proprietari espropriati di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modifiche.

In quest'ultima ipotesi le tipologie realizzabili dovranno essere conformi, nella misura massima a quanto disposto nella convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi del primo comma dell'art. 8 della L. 28/01/1977, n. 10.

Il PEEP deve contenere, inoltre:

- il programma di attuazione degli interventi;
- lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- l'indicazione delle aree da cedere in proprietà e dei parametri per la determinazione del prezzo di cessione.

Il PEEP deve acquisire il nulla-osta rilasciato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile sulla base di opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Il Comune di Paglieta è dotato di PEEP adottato con deliberazione del C.C. n. 142 in data 09/07/1982 ed approvato con deliberazione del CP n. 157/10 in data 31/07/1986.

Il vigente PEEP è confermato limitatamente ai comprensori di sviluppo "Collemici 2" e "Collemici 3" (sub. A e sub. B):

Nei comprensori confermati si è attuato un controllo planimetrico eliminando superfici di uso pubblico sovrabbondanti e spostando un lotto libero.

Gli standards di legge risultano ampiamente superati.

Il dimensionamento originariamente previsto viene confermato, come risulta dalla tabella riepilogativa allegata al succ. art. 51.

Per le zone da attuarsi attraverso il PEEP ed interessate dal reticolo ideologico superficiale, di cui allo studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba e parte integrante della presente "Variante", è richiesto studio di compatibilità idraulica.

## **ART. 35)**

### **PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)**

I Piani per Insediamenti Produttivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, per contenuti, formazione ed approvazione, rispettano le disposizioni di cui ai precedenti articoli n. 24, 25 e 26.

I Comuni, ai sensi del disposto dell'art. 25 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente, sono obbligati alla redazione dei PIP, qualora sia previsto alle diverse scale dal QRR e dal PTCIP, anche su richiesta degli operatori economici senza autorizzazione regionale procedendo alla individuazione delle aree relative nell'ambito delle zone industriali, artigianali, turistiche o destinate ad attività terziarie e previste negli strumenti urbanistici.

In ogni caso l'estensione delle aree da includere nel Piano non può essere inferiore a quella necessaria a soddisfare il fabbisogno relativo al triennio.

I PIP devono contenere:

- a) lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- b) l'indicazione delle aree da cedere in proprietà ed i parametri per la determinazione del prezzo di cessione;
- c) le opere e gli impianti antinquinamento e le relative procedure di gestione, ai sensi della L. 10/05/1976, n. 319, e successive modificazioni.

Il PIP deve acquisire il nulla-osta rilasciato dall'Ufficio regionale del Genio Civile sulla base di opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Il Comune di Paglieta è dotato di PIP adottato con deliberazione del C.C. n. 144 in data 18/06/1984 ed approvato con deliberazione del CP n. 158/11 in data 31/07/1986;

La presente variante al PRG ne conferma una zona in corso di completamento (comprensorio n. 1) servito dalla SP Sangritana cod. 119 (ex SS n. 154).

La zona organizzata in sinistra Sangro viene rivista nel suo perimetro (comprensorio n. 2) in base al reale stato dei luoghi e degli insediamenti attualmente operanti.

Pertanto, si rende necessario procedere alla redazione di un nuovo PIP.

Per le zone da attuarsi attraverso PIP ed interessate dal reticolo ideologico superficiale, di cui allo studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba e parte integrante della presente “Variante”, è richiesto studio di compatibilità idraulica.

## **ART. 36)** **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Si definisce “intervento edilizio diretto” quello attuabile mediante presentazione di singoli progetti edilizi. Tale intervento è realizzabile su tutte le aree edificabili per le quali le norme di zona non prescrivono l’intervento urbanistico esecutivo.

Condizione necessaria per l’intervento edilizio diretto è l’esistenza delle opere di urbanizzazione, o dell’impegno dei privati per il completamento delle stesse e la concessione gratuita delle aree relative nonché la corresponsione dei contributi di cui alla L. 28/01/1977, n. 10.

In tutte le zone omogenee della variante al PRG nei casi in cui i progetti edilizi risultano riferiti (oltre che a nuove costruzioni) ad ampliamenti di fabbricati esistenti con aumento degli originali carichi, è sempre richiesta a corredo della documentazione per il rilascio della concessione edilizia adeguata indagine geologico-tecnica a firma di tecnico abilitato in conformità delle prescrizioni di cui al DM 11/03/1988 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità previste dal precedente art. 24.

Per quanto non riportato nelle norme di zona seguenti le richieste di concessioni edilizie su lotti interessati dal reticolo idrografico superficiale e trascritto nello studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba e parte integrante della presente “Variante”, devono comprendere uno studio di compatibilità idraulica.

## **ART. 37)** **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

Gli interventi sul patrimonio esistente si articolano nelle categorie avanti specificate.

Oltre agli interventi previsti o sanciti dai vari articoli delle presenti norme, sugli edifici sono ammesse:

- a) **Ordinaria manutenzione**: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne. Riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni esterne. Riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni. Riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- b) **Straordinaria manutenzione**: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni. Parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne. Parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi; solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse. E’ comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione, pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture. L’Amministrazione comunale può richiedere nell’ambito della straordinaria manutenzione, l’adozione di materiali e



tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

- c) **Restauro conservativo**: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe, senza alterazioni delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei giardini e sottogiardini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diverso, sottofondazioni, iniezioni delle murature, rifacimento di tetti e coperture -grande e piccola armatura- con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione. Riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne. Demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti. Realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria. Negli edifici soggetti a restauro conservativo anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari.
- d) **Risanamento igienico e edilizio**: lavori occorrenti per adeguare un fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti anche se a suo tempo autorizzate che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio igienico, sociale, è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.
- e) **Ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi:
- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa,
  - aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici pari al 10% del preesistente ove ciò non sia in contrasto con altri parametri fissati nelle presenti norme;
  - la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.
- f) **Demolizione**: si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

- g) **Ristrutturazione urbanistica**: gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. E' comunque, fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico.
- h) **Ampliamenti**: essi sono disciplinati dalle norme di zona e dalle seguenti "norme speciali"

### **NORME SPECIALI**

Costituiscono norme "speciali" applicabili una sola volta ("una tantum") e riguardanti edifici esistenti su tutto il territorio comunale, le seguenti:

- 1) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e ricadenti nelle aree di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e nelle aree a parco territoriale di conservazione ambientale, di vincolo fluviale e simili, ove si rendesse necessaria la loro ristrutturazione, potranno essere oggetto di ristrutturazione e di ampliamento nel rispetto dei distacchi e delle altezze medie circostanti (con massimo di mt. 10,50) secondo i seguenti rapporti:
  - a) 50% del volume esistente, per le costruzioni residenziali con volumi fino a 500 mc.;
  - b) 40% del volume esistente, per le costruzioni residenziali con volumi fino a 600 mc.;
  - c) 25% del volume esistente, per le costruzioni residenziali con volumi fino a 900 mc.;
  - d) 5% del volume esistente, per le costruzioni residenziali con volumi superiori a 900 mc.

Le costruzioni residenziali esistenti con volumi inferiori a 500 mc. potranno essere ristrutturate ed ampliate, sulla base dei criteri di cui sopra, ed il loro volume potrà raggiungere la soglia massima di 500 mc.

In tutti questi casi potrà essere prevista la modifica delle originarie destinazioni d'uso relative alle parti degli edifici destinate ad uso residenziale o ad annessi rustici.

L'ampliamento potrà avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale o in elevazione o anche lateralmente, purché senza l'apertura di nuovi accessi e non si potrà prevedere la diminuzione delle distanze preesistenti dalle strade e dai confini, se queste risultano inferiori alla norma.

- 2) Gli edifici incompleti, come da opportuna documentazione, destinati ad attività produttive esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, potranno essere completati consentendo il raddoppio del volume esistente nel rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati ed all'interno della altezza massima consentita per la zona omogenea di appartenenza.

E' consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione di qualsiasi tipo di copertura nei limiti del 35% di pendenza delle falde ed, al fine di migliorare le condizioni statiche dell'edificio, è consentita la realizzazione di un cordolo perimetrale in c.a. di altezza massima non superiore a cm. 40 a partire dall'estradosso del solaio del piano sottotetto.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree di conservazione ambientale e di recupero ambientale, nel caso che l'attività sia già cessata o abbia a cessare, è consentito il loro riutilizzo, previa convenzione con il Comune, per determinare tempi e modalità di gestione, di interventi di carattere sociale, sportivo e ricreativo per il tempo libero o ricettivo. L'intervento, in questi casi, potrà prevedere un ampliamento del volume esistente, fino ad un massimo del 30%, nel rispetto delle distanze e delle altezze medie circostanti nonché delle tipologie edilizie preesistenti.

Tutte le operazioni di cui al presente articolo che prevedono aumenti di superficie e/o di volume e/o di altezza si intendono utilizzabili una sola volta (“una tantum”).

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

## **ART. 38) SOSTENIBILITA'**

La pianificazione territoriale (come enunciato all'art. 27 delle NTA del PTCP) e comunale opera in modo sistematico ed integrato per assicurare, ragionevolmente e con la necessaria gradualità, condizioni di sostenibilità ai processi di trasformazione insediativa.

La presente variante al PRG assieme al recepimento nel PRG (Variante) del Piano Regionale Paesistico, procede ad una prima implementazione dei principi di politica ambientale e tutela del territorio enunciati dal PTCP sia all'interno delle presenti norme che nella cartografia di “Variante”.

La fase attuativa della presente “Variante” potrà quindi essere implementata con la formazione del “Programma di Azione ambientale”, ai sensi e per gli effetti del punto 2 dell'art. 27 e degli articoli seguenti delle NTA del vigente PTCP.

## **ART. 39) DIVISIONE IN ZONE FUNZIONALI DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale soggetto per intero alle norme della variante al PRG, è diviso in zone funzionali ed omogenee, come risulta dagli elaborati grafici in scala 1/10.000 - 1/5.000 - 1/2.000, secondo la seguente classificazione:

### **1) Zone di uso pubblico e di interesse generale**

- a) zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- b) zone ferroviarie;
- c) zone per attrezzature pubbliche di servizio;
- d) zone per attrezzature tecnologiche;
- e) aree per attrezzature cimiteriali;
- f) aree di conservazione ambientale;
- g) zona di vincolo fluviale;
- h) zone di recupero ambientale (cave).

**2) Zone residenziali:**

- a) zona A - Centro Storico;
- b) zona di ristrutturazione B1;
- c) zona di ristrutturazione e completamento B2;
- d) zone residenziali di completamento B3;
- e) zone residenziali di completamento B3\*;
- f) zone residenziali del PEEP C1;
- g) zone residenziali di espansione C2.

**3) Zone produttive:**

- a) zone agricole E.
- b) zone artigianali-commerciali di completamento D1;
- c) zona artigianale-direzionale di espansione D2 (polo sanitario)
- d) zone artigianali-industriali di recupero e riconversione produttiva D3;
- e) zone artigianali industriali di completamento D4;
- f) zone artigianali-industriali di espansione D5;
- g) zone per attrezzature generali D6;
- h) zona per insediamenti produttivi esistenti nel territorio.

## **CAPO V    ATTIVITA' AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE FUNZIONALI.**

### **ART. 40)**

#### **CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Il territorio comunale è diviso in zone funzionali secondo la classificazione del Capo VI.

Oltre alla funzione specifica di zona sono ammesse nelle varie zone attività aventi carattere di servizio o attinenza con le zone stesse sulla base delle indicazioni contenute negli articoli seguenti. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazioni d'uso corrispondente.

Le destinazioni d'uso fanno parte dei caratteri costruttivi soggetti a concessione edilizia.

### **ART. 41)**

#### **ATTIVITA' COMMERCIALI**

L'esercizio delle attività di vendita è regolato dal Piano della rete di vendita da redigere ai sensi della LR 09/08/1999, n. 62.

Fra i vari aspetti dell'esercizio commerciale e la zonizzazione di PRG sussistono i seguenti rapporti:

#### **1) Vendita all'ingrosso è ammessa nelle zone classificate:**

- a) Attrezzature generali: limitatamente ai prodotti che non arrecano molestie per ingombri, odori, ecc.
- b) Artigianali industriali limitatamente alle merci prodotte dalle aziende stesse o a quelle attinenti con processi produttivi in atto nella zona.
- c) Artigianali-commerciali ed artigianali-direzionali (polo sanitario): limitatamente alle merci prodotte e commercializzate dalle aziende stesse o a quelle attinenti con processi produttivi in atto nella zona.
- d) Zone agricole: limitatamente alla produzione delle aziende stesse ed a prodotti concernenti l'attività agricola.
- e) Zone residenziali: di completamento e di espansione limitatamente ai prodotti che non arrecano molestie per ingombri, odori ecc.

#### **2) Vendita al dettaglio: E' ammessa in tutte le zone sottoelencate; nel rispetto dei seguenti rapporti quantitativi con la zonizzazione di piano**

- a) Centro storico e zona di ristrutturazione B1.
- b) Zone di completamento B2, B3 e B3\*, con superficie di vendita minima = mq. 50, secondo le destinazioni d'uso previste e riportate nella cartografia di variante al PRG.
- c) Zone di espansione C1 e C2, con superficie di vendita minima = 100 mq.
- d) Zone per attrezzature generali
- e) Zone artigianali-industriali;
- f) Zone artigianali-commerciali;

- g) Zone artigianali-direzionale (polo sanitario)
- h) Zone agricole: fino ad un massimo del 40% della SU limitatamente ai prodotti agricoli e/o trasformati o a quelli attinenti con processi produttivi in atto nella zona.
- i) Zone a parco territoriale: solo per gli articoli e/o prodotti aventi attinenza con le attività insediate.

## **ART. 42)**

### **ATTIVITA' DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA**

In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile complemento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a) e (b), misto (c) ed a carattere direzionale (d), come sotto specificato:

- a) farmacie, chioschi, negozi di giornali e tabaccherie, supermercati e negozi;
- b) servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, ambulatori, officine riparazioni veicoli, elettrauto e gommisti; artigianato di servizio con superficie totale non superiore a 400 mq. e che non comportano polvere, esalazioni e rumori molesti, decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc.
- c) caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie.
- d) uffici di quartiere, sedi di partiti politici, associazioni, uffici postali, agenzie di assicurazioni e agenzie bancarie, e palestre private, autorimesse, attività ricreative e culturali.

Le attività elencate ed altre aggregabili per analogia sono insediabili in tutte le zone in cui è consentita la vendita al dettaglio con l'esclusione dal centro storico di officine riparazione veicoli, elettrauto, gommisti.

L'autorizzazione per attività rumorose sarà concessa in quei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

## **ART. 43)**

### **ATTIVITA' RICREATIVE, ALBERGHIERE E DI RISTORO**

Bar, alberghi, pensioni, ristoranti e simili sono consentiti nelle seguenti zone:

- 1) **Residenziali**: a condizione che siano dotati delle prescritte quantità di parcheggio.
- 2) **Di attrezzature generali**: a condizione che siano dotati delle prescritte quantità di parcheggio.
- 3) **Artigianali-commerciali** a condizione che siano dotati delle prescritte quantità di parcheggio.
- 4) **Zone agricole**: limitatamente agli edifici esistenti aventi tipologie compatibili con la destinazione d'uso (ovvero locali a pianterreno per una superficie minima di mq. 30) e secondo quanto stabilito all'art. 73 della LUR 12/04/1983, n. 18, nonché dalla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo (LR 24/01/1984, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni).
- 5) **Artigianali-direzionali** (polo sanitario) a condizione che siano dotati delle prescritte quantità di parcheggio e limitatamente agli insediamenti ricettivi attinenti il carattere di polo sanitario nella zona.

## CAPO VI ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono destinate alla residenza e relativi servizi, in esse è anche ammesso localizzare attività alberghiere e di ristoro; nonché attività commerciali, di servizio ed artigianali strettamente connesse con la residenza e che non producono rumore od odore molesto e previo nulla-osta delle componenti autorità sanitarie.

Le attività artigianali ammesse risultano quelle in elenco al precedente articolo con non più di 5 addetti.

Per le quantità riservate, nei successivi articoli a “verde condominiale” (Vc) dovranno essere poste a dimora, all’atto della costruzione, piante in alto fusto tra le essenze tipiche della zona, nella misura minima di una pianta ogni 30 mq prevedere l’obbligo di far realizzare nelle zone non irrigue serbatoio interrato per raccolta acque piovane per innaffiare aree a verde condominiale.

Il verde condominiale rappresenta una percentuale del lotto edificato destinato a verde riservato ad esclusivo uso condominiale.

Le zone residenziali si articolano in:

- a) Zona residenziale del Centro storico;
- b) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica B1;
- c) Zone residenziali di ristrutturazione e completamento B2;
- d) Zone residenziali di completamento B3;
- e) Zone residenziali di completamento B3\*;
- f) Zone residenziali del PEEP C1.
- g) Zone residenziali di espansione C2;

### ART. 44)

#### ZONA “A” - CENTRO STORICO

La zona “A” – Centro Storico è riferita al “Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio” (PRPE) approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46/10 in data 05/06/1991 che, seppur decaduto vige fino alla adozione del nuovo PRPE.

La presente “Variante” opera un ridimensionamento del perimetro della zona “A” di cui al suddetto PRPE.

All’interno del perimetro, così come trascritto negli elaborati grafici della presente “Variante”, valgono le prescrizioni e le norme di cui al suddetto PRPE.

### ART. 45)

#### ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO “B”

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee “B” ai sensi del DM 02/04/1968.

In tali zone la variante al PRG si attua per intervento edilizio diretto; a seconda delle densità medie edilizie e delle tipologie insediative si ha la seguente suddivisione:

- a) Zone residenziali di ristrutturazione B1;
- b) Zone di ristrutturazione e completamento B2;
- c) Zone di completamento B3;
- d) Zone di completamento B3\*.

**ART. 46)****ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B1**

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee "B" ai sensi del DM 02/04/1968.

In esse è, inoltre, riscontrabile un diffuso degrado edilizio ed igienico.

In tali zone le prescrizioni esecutive della Variante al PRG si attuano secondo le seguenti modalità:

**1) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

Gli interventi sul patrimonio edilizio prevedono le categorie di cui al prec. art. 37) con le seguenti specificazioni:

a) **Ordinaria e straordinaria manutenzione**: per tutti gli edifici rientranti nella zona B1.

b) **Restauro conservativo**: per gli edifici ritenuti di interesse storico-artistico e/o ambientale riportati nella cartografia di variante al PRG

c) **Ristrutturazione edilizia e risanamento igienico-edilizio**:

Per gli edifici non censiti in quanto privi di carattere storico-ambientale è ammesso un aumento del volume esistente non superiore al 10%, mentre per gli edifici con volume al di sotto di mc. 500 è ammesso un aumento volumetrico di mc. 100 e, comunque, mai con altezza superiore a mt. 10,50 (tre piani f.t.).

Per le distanze valgono le norme del Codice Civile. Sono consentite costruzioni in aderenza e/o a confine di proprietà.

Nel caso di aumento di altezza, la vecchia distanza dovrà essere aumentata, relativamente alla parte da sopraelevare, di una quantità pari ad 1/2 della differenza delle altezze tra il nuovo ed il vecchio edificio, sempreché lo spazio di isolamento tra i fabbricati sia inferiore a mt. 5 e dai confini privati sia inferiore a mt. 2,5.

Per tutti gli altri casi è consentito mantenere le distanze tra fabbricati (e uguali o superiori a quelle legali del Codice Civile).

Nel caso di edifici circostanti di carattere storico-artistico riportati nella cartografia della variante al PRG, si applica il disposto del primo comma, punto 1), dell'art. 8 del DM 02/04/1968, n. 1444, per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

d) **Demolizione e ricostruzione**

Le modalità di ricostruzione coincidono con quelle già fissate al precedente punto "ristrutturazione edilizia".

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio l'uso di soluzioni estetiche tradizionali. Allo scopo, sono allegate al presente articolo le "norme tecniche specifiche" della zona B1 di ristrutturazione urbanistica. Per effettuare un miglior controllo qualitativo degli interventi all'interno della zona B1, entro sei mesi dalla approvazione della presente Variante al PRG sarà redatto un "Piano del colore" a cura dell'Amministrazione comunale.

Il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie delle abitazioni (per realizzare impianti igienico-sanitari) fino a raggiungere standards accettabili minimi è sempre consentito, all'interno della altezza massima consentita per la zona (ml. 10,50).

e) **Lotti liberi**

I lotti liberi sono inedificabili.

Per quanto non riportato valgono le disposizioni di cui al DM 2/4/1968 n. 1444.



## 2) **NORME TECNICHE SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SU PATRIMONIO EDILIZIO NELLA ZONA B1 DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:**

### a) Corpi aggettanti

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia e ricostruzione; non è consentita la costruzione di nuovi corpi aggettanti come balconi, pensiline e ballatoi su suolo pubblico ma è consentita solo la ricostruzione degli aggetti preesistenti (su adeguata documentazione).

### b) Verde Privato

Le aree a "verde privato" si intendono destinate ad orti o giardini di pertinenza delle abitazioni; esse possono essere occupate solo dagli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti, i progetti di ristrutturazione edilizia dovranno includere anche il rilievo dello stato di fatto e la sistemazione delle aree a verde privato.

### c) Materiali di finitura

Nella zona di completamento B1, per le operazioni di ristrutturazione edilizia è obbligatorio l'uso di materiali esterni di tipo tradizionale; in particolare:

=Gli intonaci dovranno essere lisciati o trattati con fratazzatura o bucciardatura leggera; sono escluse tinteggiature sintetiche e simili. Una campionatura del colore sarà allegata al progetto presentato; il colore da usarsi deve essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada, nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

=gli infissi sono consentiti esclusivamente in legno, in ferro verniciato o in alluminio trattato con elettro colore; per gli infissi, se verniciati, dovranno essere usate solo tinte adeguate a quelle della facciata ed i materiali da usare dovranno essere di norma:

- ferro verniciato;
- legno;
- alluminio trattato con elettro colore.

### d) Insegne pubblicitarie

Non sono consentite insegne distaccate dai fabbricati che insistono sul suolo pubblico con stele di supporto. Sono consentite insegne non luminose con braccio metallico a sbalzo dai fabbricati per una profondità di ml. 1.00 ed ad un'altezza superiore a ml. 3.00.

Sono consentite insegne luminose applicate alla parete di dimensioni limitate e dal disegno adeguato all'impaginazione della facciata.

### e) Gronde e discendenti per raccolta acque piovane.

Qualora non siano coperti da elementi architettonici, essi devono essere realizzati in lamiera zincata o rame.

### f) Pavimentazione cortili interni.

I cortili interni possono essere sistemati con manto di prato raso continuo; la pavimentazione può essere realizzata in lastre di pietra locale o ciottolato di fiumi con riquadri di cordoli in pietra o mattoni.

### g) Aggetti esterni, gradinate esterne, cornicioni ed elementi di facciata, comignoli.

Questi elementi architettonici dovranno essere rappresentati nella documentazione di progetto. Di regola essi dovranno essere studiati sulla base delle forme già presenti nell'edilizia circostante.

### 3) INTERVENTO ATTRAVERSO PIANO DI RECUPERO (PRPE) SU COMPARTO

La Variante al PRG si attua, nei casi espressamente indicati nella cartografia di piano, attraverso un piano di recupero di iniziativa privata o pubblico-privata, con le modalità di cui ai precedenti articoli 32, 33 e 34 nonché degli artt. 26, 27, 28 e 29 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

Il piano di recupero su comparto di cui sopra prevede, contestualmente, la stipula di una convenzione per definire la cessione gratuita delle aree-standards nonché i tempi ed i modi di realizzare l'opera.

Esso deve avere carattere di progetto planovolumetrico unitario definito a livello architettonico ed espresso attraverso il disegno generale dell'impianto complessivo e dimostrante mediante planimetrie dei vari livelli, sezioni e prospettive dell'insieme, la linea di attacco a terra, la linea di colmo del complesso di edifici, il disegno delle aree libere da costruzione e destinate a spazi di uso pubblico o privato, il progetto del verde definendo contemporaneamente la posizione, le essenze e gli arredi del verde stesso, la viabilità interna e quanto altro occorra per la perfetta individuazione delle varie destinazioni d'uso in progetto.

Successivamente all'approvazione del piano di comparto ed alla contestuale stipula della convenzione con il Comune, per fissare i modi ed i tempi di realizzazione dell'opera e per definire la cessione gratuita delle aree standards, (per quanto riguarda i volumi residenziali ed il vincolo di uso pubblico per le aree-standards relative a volumi non residenziali), sarà possibile intervenire, previo rilascio di concessioni edilizie.

I PRPE rispetteranno i seguenti parametri:

Sm = superficie di comparto definita in sede di Variante al PRG;

H = ml. 12,00 (quattro piani f.t.);

V = Il volume realizzabile è dato dalla applicazione sulla intera superficie interessata a PRPE dell'indice di fabbricabilità territoriale di 4,00 mc./mq.;

D = dalle strade: ml. 5,00;

tra fabbricati:  $H_{max}$  con un minimo di ml. 10,00;

Rc = 50% Sm;

Vc = 10% Sm.

#### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei comparti sono: residenziale e commerciale-direzionale.

In assenza del piano di comparto gli edifici esistenti all'interno del suo perimetro potranno essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Aree standards: lo standard di riferimento per le aree di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a 18 mq/ab. per il volume residenziale ammissibile da cedere gratuitamente al Comune in sede di convenzione.

Lo standard per il volume non residenziale è riferito a quanto stabilito all'art. 5, comma 2° del DM 02/04/1968; per esso non si prevede la cessione gratuita ma il vincolo di uso pubblico.

Parcheggi: Oltre a parcheggi di uso pubblico di cui al precedente punto, in sede progettuale dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122, pari al 1/10 del volume. I parcheggi potranno essere sistemati in piani interrati sotto gli edifici o a livello di campagna su aree adiacenti.

**Scheda urbanistica di comparto**

La scheda urbanistica di comparto in quanto "scheda normativa" fa parte integrante delle presenti norme.

Essa fissa i valori ammissibili e le relative superfici-standards indicandone la distribuzione che, come già detto dovranno essere oggetto di stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale al momento della approvazione dei piani di comparto.

Si seguirà la procedura di cui agli artt. 21 e 26 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

Preventivamente è richiesto il completamento della documentazione di cui agli artt. 19 e 29 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

E' richiesta, altresì, relazione geologica e geotecnica ai sensi del DM 11/03/1988.

**Cessione superfici-standards**

Data la collocazione dei due comparti all'interno del fitto tessuto urbano per la cessione gratuita delle superfici-standards è consentita la monetizzazione fino ad un massimo del 50% della superficie totale prescritta in sede di scheda urbanistica.

La base di valutazione verrà fornita dall'UTE di Chieti.

Seguono schede urbanistiche dei comparti n. 1 e n. 2 zona B1 così come riportate nella tav. 6\* della presente "Variante"

**COMPARTO PRPE N. 1 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B1.****SCHEDA URBANISTICA DI COMPARTO**

Superficie territoriale	=	mq.	2.650
Volume (It = 4 mc./mq.)	=	mc.	10.600
Hmax	=	ml.	12
Rc	=	mq.	1.325
Abitanti	=		106
Superfici: standards (18 mq./ab.)	=	mq.	1.908

(Il volume realizzabile è comprensivo del volume attuale, se quest'ultimo non fosse demolito).

**COMPARTO PRPE N. 2 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B1.****SCHEDA URBANISTICA DI COMPARTO**

Superficie territoriale	=	mq.	510
Volume (It = 4 mc./mq.)	=	mc.	2.040
Hmax	=>	ml.	12
Rc 50% di St	=	mq.	255
Abitanti	=	n.	20
Superfici standards (18 mq./ab.)	=	mq.	360

(Il volume realizzabile è comprensivo del volume attuale, se quest'ultimo non fosse demolito).

**ART. 47)****ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO B2.**

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee "B", ai sensi del DM 02/04/1968.

In tali zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto;

Per i fabbricati esistenti, valgono le norme fissate al prec. art. 37

Per i nuovi edifici:

If	=	2 mc./mq
Hmax	=	mt. 10,50 (pari a 3 piani f.t.)
Distanza dai confini	=>	mt. 5,00
Distanza tra i fabbricati:	=	minimo mt. 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza oppure a confine con le modalità prescritte dal Codice Civile.
Distanza minima dalle strade pubbliche	=>	secondo gli allineamenti esistenti, se esistono; mt. 5,00, in mancanza di allineamenti esistenti;
Parcheggi	=	10 mq/100 mc.
Tipologia edilizia: degradante su terreni in pendio.		

### **ART. 48)**

#### **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B3**

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee "B", ai sensi del DM 02/04/1968.

La zona B3 risulta completamente urbanizzata. Nell'edificazione di dette zone i parametri da rispettare sono:

If	=	1,00 mc./mq.
H	=	ml. 7,50 (due piani f.t.)
Distanze dai confini	=>	½ H con un minimo di mt. 5,00
Distanza tra i fabbricati:	=	minimo mt. 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza oppure a confine con le modalità prescritte dal Codice Civile.
Distanza minima dalle strade pubbliche	=>	secondo gli allineamenti esistenti, se esistono; mt. 5,00, in mancanza di allineamenti esistenti;
Parcheggi	=	10 mq/100 mc.

Per i fabbricati esistenti valgono le norme fissate al prec. art. 37.

Tipologia edilizia: degradante su terreni in pendio.

### **ART. 49)**

#### **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B3\***

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee "B", ai sensi del DM 02/04/1968.

Le zone B3\* in rapporto alle caratteristiche insediative della popolazione sono destinate a favorire dei minimi di concentrazione della popolazione sparsa più direttamente coinvolte nelle attività agricole, anche per rendere più efficiente l'offerta dei servizi di uso pubblico.

Le zone B3\* risultano dotate delle opere di urbanizzazione primaria e vicine alle aree di urbanizzazione secondaria esistenti ed in progetto.

Dato il carattere di "servizio" per le attività agricole, in dette zone la tipologia edilizia è costituita da fabbricati il cui volume è per metà residenziale e per l'altra metà riservata alle attività connesse con l'agricoltura con la sola esclusione di stalle.

Nell'edificazione di dette zone i parametri da rispettare sono:

If	=	1,00 mc./mq.
H	=	ml. 7,50 (due piani f.t.)
Distanze dai confini	=>	½ H con un minimo di mt. 5,00
Distanza tra i fabbricati:	=	minimo mt. 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza oppure a confine con le modalità prescritte dal Codice Civile.
Distanza minima dalle strade pubbliche =>		secondo gli allineamenti esistenti, se esistono; mt. 5,00, in mancanza di allineamenti esistenti;
Parcheggi	=	10 mq/100 mc.
		Per i fabbricati esistenti valgono le norme fissate al prec. art. 37. E' vietata la costruzione di stalle.

## **ART. 50)** **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Tali zone ricadono nell'ambito delle zone omogenee di tipo "C", ai sensi del DM 02/04/1968.

Esse si suddividono:

- a) zone di espansione C1 (PEEP)
- b) zone di espansione C2

## **ART. 51)** **ZONE DI ESPANSIONE C1 (PEEP)**

In tali zone la variante al PRG si attua per intervento urbanistico esecutivo attraverso un "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare" (PEEP), ai sensi della L. 18/04/1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni di cui all'art. 34 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

It	=	1,3 mc./mq.
H	=	ml. 13,00
Distanza dai confini	=>	½ H max con un minimo di mt. 5,00
Distanze tra fabbricati	=>	H max con un minimo di ml. 10,00
Distanza dalle strade	=>	art. 9 DM 02/04/1968
Vc	=	25% Sf.
P di Su2	=	15% Sf.

I valori Vc e P di Su2 ad uso condominiale sono da aggiungere alle superfici da reperire in sede di PEEP nelle percentuali di cui al DM 02/04/1968, n. 1444, e pari a 20 mq./ab.

Il vigente PEEP è confermato limitatamente ai comprensori di sviluppo "Collemici 2" e "Collemici 3" (sub. A e sub. B):

Nei comprensori confermati si è attuato un controllo planimetrico eliminando superfici di uso pubblico sovrabbondanti e spostando un lotto libero.

Gli standards di legge risultano ampiamente superati.

Il dimensionamento originariamente previsto viene confermato, come risulta dalla tabella riepilogativa allegata.

L'Amministrazione Comunale per quanto riguarda il rapporto tra popolazione prevista nella variante al PRG e la popolazione prevista nelle zone C1 si avvale della possibilità di deroga prevista all'art. 24 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo vigente.

La superficie destinata alla vendita al dettaglio ed alle attività di servizio non potrà occupare una superficie superiore al 20% della superficie totale coperta.

Nell'ambito della zona C1, l'Amministrazione riserva una quota pari al 30% dell'area complessiva destinata a residenza, da assegnare agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione anche di case unifamiliari.

Gli interventi per le singole costruzioni di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia residenziale pubblica, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della L. 5/08/1978, n. 457, (...” la superficie massima delle nuove abitazioni misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 95 oltre a mq. 18 per autorimessa o posto-macchina).

Le tipologie residenziali realizzabili all'interno della zona C1 devono essere conformi a quanto disposto dalle vigenti norme statali sulla edilizia economica e popolare, salvo che nel caso di singoli proprietari espropriati di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865, e successive modifiche.

Le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari, nei limiti di una quota tra il 20% ed il 40% in termini volumetrici, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli con preferenza per i proprietari espropriati; sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Così come stabilito al prec. art. 34 tra la documentazione a corredo del PEEP è richiesto studio geologico-tecnico sulla base di opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Seguono le schede urbanistiche dei comprensori di zona C1.

ZONE C1 - PEEP adottato con deliberazione del CC n. 142 in data 09/07/1982 ed approvato con deliberazione del CP n. 157/10 in data 31/07/1982.

### **TABELLA RIASSUNTIVA**

ZONE C1 - COMPRESORI N° 1 e N. 2

COMPRESORIO DI ATTUAZIONE	LOTTI N°	RESIDENZA (MQ)	RESIDENZA (MC)	SERVIZI (MQ)	ALLOGGI N°	VANI N°
Centro Capoluogo Collemici 1°	3	5272	11648	9448	26	/
Centro Capoluogo Collemici 2°	3	5808	18144	14831	36	180

**ZONE C1 (VARIANTE AL PRG) COMPENSORIO N° 3**

COMPENSORIO	N°	3
Superficie territoriale	Mq.	7.614
Superficie fondiaria	Mq.	5.262
Indice fabbricabilità	Mc./Mq.	1,3
Volume realizzabile	Mc.	9.898
Abitanti insediabili	N.	98
Aree standards	Mq.	2.352

**ZONE C1 (VARIANTE AL PRG) COMPENSORIO N° 4**

COMPENSORIO	N°	4
Superficie territoriale	Mq.	30.529
Superficie fondiaria	Mq.	21.025
Indice fabbricabilità	Mc./Mq.	1,3
Volume realizzabile	Mc.	39.687
Abitanti insediabili	N.	396
Aree standards	Mq.	9.504

**ZONE C1 (VARIANTE AL PRG) COMPENSORIO N°5**

COMPENSORIO	N°	5
Superficie territoriale	Mq.	10.937
Superficie fondiaria	Mq.	7.529
Indice fabbricabilità	Mc./Mq.	1,3
Volume realizzabile	Mc.	14.218
Abitanti insediabili	N.	142
Aree standards	Mq.	3.408

Sono confermati solo i compensori B3 e B4 (sub. A e sub. B) del centro capoluogo, in quanto già saturi.

**ART. 52)**

**ZONE DI ESPANSIONE C2**

In tali zone la variante al PRG si attua per intervento urbanistico esecutivo.

La presentazione di progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata secondo le procedure previste dalla vigente legislazione urbanistica.

Lo studio delle lottizzazioni convenzionate deve essere esteso a tutta la superficie dei singoli comparti individuati nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 31 delle presenti norme.

L'autorizzazione dei "piani di lottizzazione" è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e le proprietà interessate in base a quanto previsto dalla legislazione urbanistica.

I parametri da rispettare sono:

Sm	=	Superficie di PRG
If	=	1,00 mc./mq.
H max	=	ml. 10,50 (3 piani f.t.)
Distanze dalle strade	=>	ml. 7,50

Distanze dai fabbricati => H max con un minimo di ml. 10,00  
 Distanze dai confini => ½ H max con un minimo di ml. 5,00  
 Superficie "Standards": = 24 mq./ab.

La cessione gratuita delle superfici "standards" sarà fissata in sede di convenzione.

Così come stabilito al prec. art. 31, tra la documentazione a corredo del PL, è richiesto studio geologico tecnico sulla base di opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.

Le superfici standards di cui alle allegate schede urbanistiche di comparto sono inderogabili.

## SCHEDE URBANISTICHE DI COMPARTO – ZONE C2

### COMPARTO N° 1 (LOCALITA' PRANCIARELLA)

Superficie territoriale	Mq.	13.825
Superficie fondiaria	Mq.	11.060
Indice fabbricabilità fondiaria	mc./mq.	1
Volume realizzabile	Mc.	11.060
Abitanti insediabili	n°	110
Aree standards (24 mq./ab.)	Mq.	2.640
Aree standards	Mq.	2.765>2.640

### COMPARTO N° 2 (LOCALITA' MARRAONE)

Superficie territoriale	Mq.	15.165
Superficie fondiaria	Mq.	12.132
Indice fabbricabilità fondiaria	Mc./mq.	1
Volume realizzabile	Mc.	12.132
Abitanti insediabili	n°	121
Aree standards (24 mq./ab.)	mq.	2.904
Aree standards	mq.	3.033>2.904

### COMPARTO N° 3 (LOCALITA' MARRAONE)

Superficie territoriale	mq.	14.886
Superficie fondiaria	mq.	11.908
Indice fabbricabilità fondiaria	Mc./mq.	1
Volume realizzabile	mc.	11.908
Abitanti insediabili	n°	119
Aree standards (24 mq./ab.)	mq.	2.856
Aree standards	mq.	2.978>2.856

### COMPARTO N° 4 (LOCALITA' MARRAONE)

Superficie territoriale	mq.	17.875
Superficie fondiaria	mq.	14.300
Indice fabbricabilità fondiaria	Mc./mq.	1
Volume realizzabile	Mc.	14.300
Abitanti insediabili	N°	143
Aree standards (24 mq./ab.)	Mq.	3.432
Aree standards	Mq.	3.575>3.432



## COMPARTO N° 5 (LOCALITA' MARRAONE)

Superficie territoriale	mq.	7.370
Superficie fondiaria	mq.	5.900
Indice fabbricabilità fondiaria	mc./mq.	1
Volume realizzabile	mc.	7.176
Abitanti insediabili	n°	59
Aree standards (24 mq./ab.)	mq.	1.416
Aree standards	mq.	1.470 > 1.416

## COMPARTO N° 6 (LOCALITA' CENTRO CAPOLUOGO -COLLEMICI)

Superficie territoriale	mq.	10.370
Superficie fondiaria	mq.	8.296
Indice fabbricabilità fondiaria	mc./mq.	1
Volume realizzabile	mc.	8.296
Abitanti insediabili	n°	83
Aree standards (24 mq./ab.)	mq.	1.992
Aree standards	mq.	2.074 > 1.992

TOTALE ABITANTI IN ZONE C2

- CENTRO CAPOLUOGO = 83

- ZONA VALLIVA = 552

TOTALE GENERALE = 635

## CAPO VII ZONE PRODUTTIVE

Tali zone comprendono le aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistiche ed agricole.

Esse si distinguono in:

- a) Zone artigianali-commerciali di completamento D1;
- b) Zone artigianali-direzionali di espansione D2 (polo sanitario);
- c) Zone artigianali- industriali e recupero e riconversione produttiva D3;
- d) Zone artigianali- industriali di completamento D4;
- e) Zone artigianali-industriali di espansione (del PIP) D5;
- f) Zone per attrezzature generali D6;
- g) Zone per insediamenti produttivi esistenti nel territorio.

### ART. 53)

#### ZONE ARTIGIANALI-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO D1

Tali zone sono destinate a consentire la concentrazione di unità commerciali ed artigianali.

Oltre alle attività commerciali ed artigianali tradizionali sono consentite tutte le attività ad esse connesse e compatibili.

Esse hanno caratteristiche di zona "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 02/04/1968, n. 1444.

La Variante al PRG, nelle zone artigianali commerciali di completamento D1, si attua per intervento diretto, nel rispetto dei parametri che seguono.

Le zone D1 sono distinte in n. 10 comprensori secondo l'accluso elenco.

#### ZONA ARTIGIANALE -COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO D1

##### VERIFICA STANDARDS (ART. 5 - 1° COMMA DM 02/04/1968, N. 1444) COMPRESORI DI COMPLETAMENTO

COMPRESORI	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ) (1)	SUPERFICIE STANDARDS (MQ) (2)	% DI 2) SU 1)
N° 1	15.912	1.836	11,4%
N° 2	17.699	1.780	10,1%
N° 3	23.813	2.650	11,2%
N° 4	5.445	550	10,1%
N° 5	16.490	1.650	10,1%
N° 6	7.292	949	13,1%
N° 7	15.101	2.770	18,4%
N° 8	12.628	1.474	11,7%
N° 9	23.605	2.400	10,1%
N° 10	6.223	792	12,8%
<b>TOTALI</b>	<b>144.208</b>	<b>16.851</b>	<b>11,67%</b>

Le zone D1 non perimetrare in comprensori si intendono asservite agli insediamenti produttivi esistenti per i quali valgono le prescrizioni ed i parametri di cui al punto "B - INSEDIAMENTI ESISTENTI" riportato in prosieguo.

### **Standards:**

Lo standards di riferimento per le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde attrezzato e parcheggi) è del 10%, intendendosi generalizzato l'uso artigianale della zona ai sensi dell'art. 5, comma 1° del DM 02/04/1968, n. 1444.

Le superfici-standards risultano verificate in sede di cartografia e saranno sottoposte ad esproprio da parte della Amministrazione Comunale.

Nei casi in cui dovessero essere insediate attività commerciali o miste (artigianali-commerciali), in sede di presentazione di progetto esecutivo si dovrà provvedere ad integrare le aree-standards già previste nella cartografia della presente "Variante" in conformità di quanto previsto al comma 2° dell'art. 5 del DM 02/04/1968; ovvero: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici (a carattere commerciale-direzionale) deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Gli edifici residenziali eventualmente inclusi all'interno dei comprensori D1 potranno essere ampliati fino a raggiungere il volume massimo di mc. 800.

Le superfici vincolate in sede di cartografia come fasce di rispetto stradale dovranno essere sistemate a cura e spese dei frontisti con atto di impegno da assumere prima del rilascio della concessione edilizia; esse possono essere utilizzate nel calcolo dei valori planovolumetrici e potranno prevedere accessi carrabili e pedonali.

L'intervento diretto rispetterà i seguenti parametri:

#### **A) NUOVI INSEDIAMENTI**

Sm	=	mq. 1.000
Hmax	=	ml. 10,50 (escluso volumi tecnici)
Uf	=	mq. 0,80/mq. 1
Rc	=	40% superficie del lotto. Tale rapporto potrà aumentare dopo l'insediamento, previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze di produzione; non potrà comunque mai superare il 50% della superficie del lotto.
Distacchi minimi tra edifici	=>	mt. 10,00. Il distacco minimo tra edifici non si applica nel caso di manufatti tecnologici e comunque strettamente necessari alla attività produttiva.
Distanza dai confini	=>	½ H con un minimo di ml. 5,00.
Distanza dei fabbricati dalle strade	=>	ml. 10,00 (ad eccezione della guardiola di portineria ubicabile presso i cancelli d'ingresso purché non più alta di mt. 4,50 e per tettoie per auto, moto, bici, purché non più alte di mt. 3).

L'altezza massima dei cordoli di base delle recinzioni è fissata in m. 0,60; la recinzione dovrà risultare arretrata di ml. 3 dal ciglio bitumato stradale e la fascia di risulta sistemata a verde a cura e spese del proprietario, non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il titolare e per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza in misura non superiore complessivamente a mq. 200. Se realizzata in edificio a parte essa concorre alla definizione percentuale del rapporto di copertura.

L'altezza massima, in casi di comprovata necessità di produzione è derogabile, in tali casi non sono ammesse variazioni alla destinazione d'uso iniziale.

Le cabine di trasformazione elettrica e di decompressione metano potranno essere

realizzate a filo della recinzione così come tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e da impianti, dovrà essere oggetto di sistemazioni esterne.

In aggiunta alle superfici per parcheggi di cui in premessa, in sede progettuale, dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122. Inoltre, devono essere evidenziati i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti e di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Tra la documentazione a corredo della richiesta di concessione edilizia su lotti interessati dal reticolo idrografico superficiale trascritto nello studio geologico a firma del Dott. Geol. Luigi Carabba è richiesto uno studio di compatibilità idraulica.

## **B) INSEDIAMENTI ESISTENTI**

Nella zona artigianale-commerciale di completamento D1, le operazioni di ristrutturazione ed ampliamento per le attività produttive già insediate saranno consentite sulla base della presentazione di piano finanziario, dell'organigramma aziendale (riferito alle unità lavorative impiegate e da impiegare) ed ogni altro utile elemento di valutazione.

Si fa riferimento, alle prescrizioni fissate al precedente punto A) riguardanti i nuovi insediamenti.

Per due anni, a decorrere dalla data di adozione delle presenti norme è consentito in via transitoria un aumento della Su fino al 60% di quella preesistente, in deroga ai parametri planovolumetrici di zona di cui al precedente punto A). Non sono derogabili le superfici minime a parcheggio di cui al precedente punto A).

Le operazioni di ristrutturazione ed ampliamento non potranno prevedere diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se inferiori alla norma.

## **C) EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE E/O AGRICOLO**

Per gli edifici a carattere residenziale e/o agricolo esistenti e ricadenti all'interno delle zone commerciali - artigianali D1 sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni "una tantum" indipendentemente dalla consistenza del lotto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

V, volume complessivo del fabbricato	=	non superiore a mc. 800;
H <sub>max</sub>	=	ml. 7,50;
Distanza dai confini	=>	½ H, con un minimo di ml. 5,00;
Distanza dei fabbricati dalle strade	=>	ml. 5.

Non possono essere previste diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se inferiori alla norma.

Nelle zone D1, sia negli interventi di nuova edificazione che di ristrutturazione ed ampliamento, contestualmente alla realizzazione delle opere edili è richiesta la piantumazione delle aree libere del lotto con essenze di alto fusto concordate con l'Ispettorato ripartimentale delle Foreste di Chieti.

## **D) INSEDIAMENTI COMMERCIALI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA ZONA ARTIGIANALE -COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO D1**

Nei casi in cui i comprensori verificati in sede di variante al PRG ad uso artigianale, dovessero essere utilizzati ad uso commerciale o misto (artigianale-commerciale), gli standards di PRG saranno costituiti in sede di presentazione di progetto esecutivo da quelli di cui al comma 2 dell'art. 5 del DM 02/04/1968, ovvero: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici (di carattere commerciale-direzionale) previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Ciò vale anche per gli ampliamenti e la ristrutturazione di insediamenti commerciali eventualmente ricadenti all'interno della zona artigianale di completamento. Nel caso non fosse possibile, per questi ultimi il reperimento delle superfici-standards aggiuntive, all'interno del lotto o nelle adiacenze ai sensi del prec. art. 21, saranno consentite solo la ordinaria e la straordinaria manutenzione.

La cessione gratuita delle aree-standards avverrà contestualmente al rilascio della concessione edilizia con apposita convenzione.

In aggiunta alle superfici per parcheggi di cui sopra, in sede progettuale, dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122. Inoltre, devono essere evidenziati i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti e di cui all'art. 22 delle presenti norme (sia negli interventi di nuova costruzione sia negli ampliamenti e sia nella ristrutturazione).

L'insediabilità di nuove strutture della media e grande distribuzione deve rispondere ai parametri di cui agli artt. 6 e 7 della LR 09/08/1999, n. 62, fino alla approvazione del Piano della rete di vendita da redigersi a cura della Amministrazione ai sensi del DLgs 31/03/1998, n. 114, e LR 09/08/1999, n. 62.

#### **E) STAZIONE DI SERVIZIO-PARCHEGGIO ATTREZZATO**

All'interno della zona D1, nella cartografia di variante al PRG, è individuata una zona per parcheggio attrezzato.

Possono esservi realizzati parcheggi interrati con edifici di servizio ed attrezzature connesse al traffico.

I parametri da rispettare sono:

Sm = superficie definita graficamente;

If = 0,1 mc./mq.;

Hmax = ml. 7,00.

Il 50% della superficie di intervento dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata

Per quanto non riportato nelle more di approvazione del Piano Carburanti si fa riferimento alla L 08/06/1990, n. 142, e successive modifiche ed integrazioni.

Contestualmente al rilascio della concessione edilizia, sia per l'insediamento di nuove attività produttive sia per interventi sulle esistenti, dovrà essere accettato con atto unilaterale d'obbligo il "Disciplinare contro gli inquinamenti delle acque dell'aria e del suolo" che fa parte integrante delle presenti norme (all. n. 1).

Per quanto non riportato valgono le norme di cui al D.Lgs n. 32/1998 nel testo in vigore.

#### **ART. 54)**

#### **ZONA ARTIGIANALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE D2 (POLO SANITARIO)**

La zona è destinata all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature di artigianato produttivo e direzionale operanti nel settore sanitario (ambulatori medici, cliniche private ecc.) ed attrezzature connesse e compatibili.

Essa ha caratteristiche di zona "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 02/04/1968.

La variante al PRG per la zona D2 si attua attraverso intervento urbanistico esecutivo mediante la predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico-edilizio esteso all'intero comparto definito graficamente (piano di comparto) da approvarsi con deliberazione consiliare.

E', altresì, consentito oltre l'intervento pubblico anche l'intervento privato, previa

stipula di convenzione per definire la cessione gratuita delle aree-standards nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'opera.

In particolare la convenzione dovrà rispettare i criteri di cui al disciplinare contro gli inquinamenti (allegato n. 1 alla presente normativa).

Lo standard per le aree di urbanizzazione primaria e secondaria è in riferimento all'art. 5, comma 1), del DM 02/04/1968, n. 1444, del 10% intendendosi generalizzato l'uso artigianale della zona.

Esso risulta verificato in sede di cartografia di variante al PRG e le quantità previste nella scheda urbanistica di comparto allegata devono essere rispettate in sede esecutiva. Per quanto non riportato valgono le norme di cui al vigente Piano Sanitario Regionale.

Le tipologie edilizie e lo schema distributivo sono puramente indicativi; la suddivisione in lotti consente in sede progettuale un adeguamento alla reale situazione catastale; essi sono divisibili o accorpabili nel rispetto della superficie minima.

In sede esecutiva (piano di comparto e progetti esecutivi successivi) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

#### **A) NUOVI INSEDIAMENTI**

Valgono i parametri e le prescrizioni di cui al punto A "NUOVI INSEDIAMENTI" del precedente articolo (zona D1 artigianale-commerciale di completamento).

#### **B) INSEDIAMENTI DIREZIONALI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA ZONA ARTIGIANALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE D2.**

Nei casi in cui nel comparto verificato in sede di Variante al PRG ad uso artigianale, dovessero essere insediate iniziative di carattere direzionale (cliniche private, day-hospital, ecc.), agli standards della variante al PRG vanno aggiunti, in sede di presentazione di progetto esecutivo quelli di cui al comma 2) dell'art. 5 del DM 02/04/1968; ovvero: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici (di carattere commerciale-direzionale) previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il titolare o per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza in misura non superiore a mc. 400.

#### **Parcheggi**

Oltre a parcheggi di uso pubblico di cui alle superfici standard dell'art. 5, comma 1), del DM 02/04/1968, in sede progettuale, dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L 24/03/1989, n. 122, (1/10 del volume).

Dovranno essere evidenziati i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti e di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Contestualmente al rilascio della concessione edilizia sia per l'insediamento di nuove attività produttive che per interventi sulle esistenti dovrà essere accettato con atto unilaterale d'obbligo il "Disciplinare contro gli inquinamenti delle acque, dell'aria e del suolo" che fa parte integrante della presente normativa (all. n. 1).

Si allega scheda urbanistica di comparto.

#### **ZONA D2**

**ZONA ARTIGIANALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE (POLO SANITARIO)  
VERIFICA DEGLI STANDARDS.**

Per le aree da destinare a spazi pubblici, si assume, come standard minimo di

riferimento, la percentuale del 10% sul totale della superficie, come prescritto all'art. 5, comma 1°, del DM 02/04/1968, n. 1444.

#### SCHEDE URBANISTICHE DI COMPARTO

SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)	STRADA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE (2+3)5	SUPERFICIE TOTALE (1+2+3+4)=6	% STANDARDS SU S.F. 7
1	2	3	4	(2+3)5	(1+2+3+4)=6	7
10.176	700	560	1.930	1.260	13.366	12,3%

#### ART. 55)

### **ZONE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI RECUPERO E RICONVERSIONE PRODUTTIVA D3.**

Sono zone individuate in cartografia in cui insistono impianti produttivi obsoleti ed in stato di abbandono.

Per esse, la presente variante prevede:

- Riconversione produttiva con riutilizzo totale o parziale dei vecchi fabbricati. In questo caso la normativa da applicare coincide con quella riportata per le zone artigianali-industriali di completamento D4.
- Cambio di destinazione d'uso con trasformazione totale o parziale dell'attuale assetto. In questo caso gli usi possibili e relativi parametri risultano quelli elencati e riportati al successivo articolo (zone per attrezzature generali D5 e D6 nuovi insediamenti).

In ambedue i casi la variante al PRG si attua mediante la predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico-edilizio esteso all'intero comparto definito graficamente (piano di comparto) da approvarsi con deliberazione consiliare. Esso può essere di iniziativa privata o pubblico privata.

Esso deve avere carattere di progetto planovolumetrico unitario definito a livello architettonico ed espresso attraverso il disegno generale dell'impianto complessivo e dimostrante mediante planimetrie dei vari livelli, sezioni e prospettive dell'insieme, la linea di attacco a terra, la linea di colmo del complesso di edifici, il disegno delle aree libere da costruzione e destinate a spazi di uso pubblico o privato, il progetto del verde definendo contemporaneamente la posizione, le essenze e gli arredi del verde stesso, la viabilità interna e quanto altro occorra per la perfetta individuazione delle varie destinazioni d'uso in progetto.

Successivamente all'approvazione del piano di comparto sarà possibile intervenire con concessioni edilizie, previa stipula di convenzione con il Comune, per fissare i modi ed i tempi di realizzazione dell'opera e per definire la cessione gratuita delle aree standards.

Nei casi in cui nella cartografia di Piano risultassero vincolate aree (all'interno dei comparti) ad uso pubblico, la convenzione dovrà prevederne la cessione gratuita al Comune.

Nel caso che l'area interessata presenti carattere di degrado ambientale (come il caso di cave abbandonate o zone vicine all'alveo fluviale) detto piano dovrà prevedere appropriati interventi anche di ingegneria bio-tecnica per il recupero ambientale.

Il piano di comparto rispetterà i seguenti standards:

#### **A) Riconversione produttiva:**

- Aree standards: Gli spazi pubblici da destinare alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi devono rispettare i rapporti stabiliti all'art. 5, comma 1), del DM

02/04/1968, n. 1444.

- Parcheggi: oltre a parcheggi di uso pubblico di cui al precedente punto, in sede progettuale dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122, (1/10 del volume). A questa superficie vanno aggiunti i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti e di cui all'art. 22 delle presenti norme.

### **B) Cambio di destinazione d'uso**

Aree standards: Gli spazi da destinare alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi devono rispettare i rapporti stabiliti all'art. 5, comma 2) del DM 02/04/1968, n. 1444.

Parcheggi: oltre a parcheggi di uso pubblico di cui al precedente punto, in sede progettuale dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122, (1/10 del volume). A questa superficie vanno aggiunti i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti e di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Fa parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione lo schema di convenzione tipo per l'edificazione delle zone artigianali-industriali di recupero e riconversione produttiva D3.

Contestualmente al rilascio della concessione edilizia sia per l'insediamento di nuove attività produttive che per interventi sulle esistenti dovrà essere accettato con atto unilaterale d'obbligo il "disciplinate contro gli inquinamenti delle acque, dell'aria e del suolo" che fa parte integrante delle presenti norme (All. n. 1).

## **ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE DI RECUPERO E RICONVERSIONE PRODUTTIVA D3**

### **VERIFICA DEGLI STANDARDS**

Per le aree da destinare a spazi pubblici, si assume, come standard minimo di riferimento, la percentuale del 10% sul totale della superficie, come prescritto all'art. 5, comma 1°, del DM 02/04/1968, n. 1444.

SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)	STRADA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE (2+3) 5	SUPERFICIE TOTALE (1+2+3+4) 6	% STANDARDS SU S.F.
1	2	3	4	5	6	7
78.630	5.250	5.250	15.600	10.500	104.730	13%

### **ART. 56)**

## **ZONA ARTIGIANALE- INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO D4**

Tali zone sono destinate a consentire la concentrazione di unità di artigianato produttivo e di piccola industria (insediamenti che già attualmente interessano parzialmente la zona in modo spontaneo), non escluse attività connesse e compatibili.

La variante al PRG nelle zone artigianali - industriali di completamento D4, nel rispetto dei parametri che seguono, si attua per intervento diretto.

Lo standard di riferimento per le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde attrezzato, parcheggi e servizi) è del 10% (DM 02/04/1968, n. 1444) verificato in sede di variante al PRG.

Le aree-standards di variante al PRG dovranno essere cedute gratuitamente al Comune dai privati interessati con apposita convenzione al momento del rilascio della concessione edilizia.

Le aree vincolate in sede di variante al PRG come fasce di rispetto stradale



dovranno essere sistemate a cura e spese dei frontisti con atto di impegno al momento del rilascio della concessione edilizia.

Le prescrizioni ed i parametri sono:

#### **NUOVI INSEDIAMENTI**

Sm = mq. 1500 (con larghezza minima su fronte-strada di mt. 20,00)

Uf = mq. 0,80/1 mq.

Hmax = ml. 8,00 (con esclusione dei volumi tecnici)

Rc = 40% Sm

Tale rapporto potrà aumentare dopo l'insediamento, previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze di produzione, ma non potrà, comunque, mai superare il 50% della superficie del lotto.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e da impianti sarà oggetto di sistemazioni esterne, includendo:

P = (parcheggi) = 15% Sm

Verde = 15% Sm con un indice di piantumazione pari a 1/30 mq.

Distacchi minimi tra edifici = mt. 10,00. Il distacco minimo tra edifici non si applica nel caso di manufatti tecnologici e comunque strettamente necessari all'attività produttiva. (Per la definizione di "manufatti tecnologici" si rimanda alla legislazione vigente).

Distanza dai confini =  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di ml. 5,00

Distanza dalle strade = vedi art. 13 delle presenti norme. (Ad eccezione della guardiola di portineria ubicabile presso i cancelli d'ingresso purché non più alta di mt. 4,50 e per tettoie per auto, bici, moto, purché non più alte di mt. 3,00).

L'altezza massima dei cordoli di base delle recinzioni è fissata in m. 0,60; la recinzione dovrà essere arretrata di mt. 2 dal ciglio bitumato stradale.

Nei lotti artigianali-industriali non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il titolare e per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza in misura non superiore complessivamente a mq. 200.

Le cabine di trasformazione elettrica e decompressione metano, potranno essere realizzate a filo della recinzione così come tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.

Non sono ammesse altre costruzioni accessorie che risultino addossate alle recinzioni su strade o sui confini con gli altri lotti.

Nelle zone D4 per il calcolo del rapporto di copertura valgono anche eventuali fasce di rispetto stradale di proprietà del richiedente.

#### **INSEDIAMENTI ESISTENTI ALL'INTERNO DELLE ZONE D4.**

Per gli insediamenti produttivi già insediati, sulla base della presentazione al Comune del Piano finanziario, dell'organigramma aziendale riferito alle unità lavorative impiegate o da impiegare nei vari settori ed ogni altro utile elemento di valutazione, è consentito un aumento della superficie utile fino al doppio di quella preesistente anche in deroga ai parametri planovolumetrici di zona (una tantum).

I motivi che, comunque, rendessero impossibili il rispetto di qualche parametro o prescrizione e di cui al precedente punto A) (nuovi insediamenti) dovranno essere opportunamente dimostrati sotto l'aspetto tecnico ed economico.

La distanza dalle strade e dai confini, se inferiore a quella fissata dalle norme non

potrà diminuire ulteriormente.

Parcheggi = 15% Superficie fondiaria;  
 Hmax = ml. 8 (escluso volumi tecnici);  
 V = Verde = 15% della superficie fondiaria.

Non si potranno prevedere diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini (se inferiori alla norma).

Nelle zone D4 sia gli interventi di nuova edificazione che per gli insediamenti esistenti, contestualmente alla realizzazione delle opere edili è richiesta la piantumazione delle aree libere del lotto con essenze di alto fusto concordate con l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Chieti.

### **SOTTOZONE “1” e “2”**

La zona artigianale-industriale di completamento D4 è suddivisa in due sottozone “1” e “2” relative all'ampliamento, alla diversificazione e alla riconversione di impianti produttivi già insediati operanti nel settore della lavorazione degli inerti.

- 1) Nelle sottozone “1”, la variante al PRG si attua mediante la predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico-edilizio esteso all'intero comparto definito graficamente; da approvarsi con deliberazione consiliare (piano di comparto) prevedendo insediamenti operanti nel settore della lavorazione inerti.
- 2) Nelle sottozone “2”, la variante al PRG si attua mediante la predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico-edilizio esteso all'intero comparto definito graficamente; da approvarsi con deliberazione consiliare (piano di comparto) prevedendo insediamenti nel settore della lavorazione inerti (ed attrezzature connesse e compatibili) e nel settore dell'ecologia e trattamento delle acque.

Non è prevista una suddivisione interna in più intestazioni catastali.

Il piano di comparto prevede contestualmente la stipula di una convenzione per definire la cessione gratuita delle aree standards nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'opera.

In particolare la convenzione rispetterà il disciplinare contro gli inquinamenti (All. n. 1 alle presenti norme).

Le parti delle sottozone “1” e “2” ricadenti all'interno della zona A2 del Piano Regionale Paesistico (ambito costa teatina) e della zona A1 (ambito Sangro-Aventino) in sede di piano di comparto dovranno essere sottoposte a recupero ambientale attraverso l'uso di tecniche appropriate.

In questi casi il piano di comparto dovrà essere sottoposto al preventivo nulla-osta della Giunta Regionale Settore Urbanistica e Beni Ambientali che ne verificherà la compatibilità ambientale ed all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Chieti per il tipo di essenze da piantumare.

Lo standard per le aree di urbanizzazione primaria e secondaria è, in riferimento all'art. 5, comma 1), del DM 02/04/1968, n. 1444, del 10% intendendosi generalizzato l'uso artigianale-industriale delle sottozone.

Esso risulta verificato in sede di cartografia di variante al PRG e le quantità previste nelle schede urbanistiche allegate devono essere rispettate in sede esecutiva.

In sede esecutiva (presentazione progetti architettonici) dovranno essere rispettati i parametri planovolumetrici già fissati al precedente punto riguardante i nuovi insediamenti.

Contestualmente al rilascio della concessione edilizia sia per l'insediamento di nuove attività produttive che per interventi sulle esistenti dovrà essere accettato con atto unilaterale d'obbligo il “Disciplinare contro l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo” che fa parte integrante della presente normativa (All. n. 1).

Seguono schede urbanistiche di comparto.

**ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO D4****VERIFICA DEGLI STANDARDS****SCHEMA URBANISTICA DI COMPARTO (Sottozona 1 e Sottozona 2)**

Per le aree da destinare a spazi pubblici, si assume, come standard minimo di riferimento, la percentuale del 10% sul totale della superficie, come prescritto all'art. 5, Comma 1°, del DM 02/04/1968, n. 1444.

**SOTTOZONA 1 - COMPARTO**

SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)	STRADA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE TOTALE	% STANDARDS SU S.F.
1	2	3	4	(2+3) 5	(1+2+3+4) 6	7
209.258	9.100	12.000	6520	21.100	236.878	10%

**SOTTOZONA 2 - COMPARTO**

SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)	STRADA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE TOTALE	% STANDARDS SU S.F.
1	2	3	4	(2+3) 5	(1+2+3+4) 6	7
11.500	11	1.278	/	1.278	12.778	11,1%

**ART. 57)****ZONE DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE**

Sono definite tali le aree coincidenti con le attuali cave di inerti autorizzate.

Di esse, alcune risultano già scadute e quindi da bonificare, le altre sono ancora attive e sono disciplinate dalla vigente normativa regionale.

Per tutte le cave, successivamente alla data di estinzione dell'autorizzazione, è richiesta la formazione di particolari progetti di recupero ambientale nei quali deve essere indicato il ripristino della vegetazione contemporaneamente alla valutazione delle soluzioni atte ad arrestare i fenomeni di degrado e di dissesto.

Le cave devono essere recuperate attraverso l'uso di tecniche di ingegneria ambientale specificando i sistemi di riempimento delle essenze arboree ed individuando le strutture consentite con l'eventuale mantenimento delle pareti di cava a scopo didattico, qualora queste presentassero aspetti geologici interessanti.

Il progetto di recupero delle cave deve prevedere, oltre al rimodellamento del suolo con caratteristiche clivometriche e planimetriche compatibili, il restauro paesistico, le opere per assicurare il naturale deflusso delle acque o l'eventuale creazione di piccoli bacini artificiali permanenti.

Ove possibile, è necessario realizzare scarpate con il medesimo andamento del profilo del terreno circostante; ove ciò non risulti possibile, è realizzare gradoni da ricoprire con terreno vegetale rimboschito.

**Modalità e tipologie del riuso**

Nelle zone di recupero ambientale, per la realizzazione di quanto sopra, è richiesta apposita convenzione, in conformità alle norme vigenti in materia con l'Amministrazione Comunale che fissi i modi ed i tempi di realizzazione sulla base di congrue garanzie finanziarie.

Per le zone da sottoporre a recupero ambientale e ricadenti all'interno delle

categorie di tutela del PRP (A1, A2 e B1) è necessario, sul progetto di recupero ambientale acquisire il preventivo “nulla-osta” del Comitato Beni Ambientali della Regione Abruzzo.

## **ART. 58)**

### **ZONA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D5**

La zona industriale è destinata all’insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e di piccole industrie, commerciali, non escluse attività connesse e compatibili. Essa ha caratteristiche di zona “D” ai sensi dell’art. 2 del DM 02/04/1968.

La variante al PRG per la zona D5 si attua attraverso la redazione di un PIP (Piano per gli insediamenti produttivi) ai sensi dell’art. 25 della LUR 12/04/1983, n. 18.

I parametri da rispettare sono:

Sm = mq. 1.500 (con una larghezza minima su strada di mt. 30);

Rc = 40% Sm - Tale rapporto potrà aumentare dopo l’insediamento, previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze di produzione; non potrà comunque superare il 60% della superficie del lotto.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e da impianti sarà oggetto di sistemazioni esterne includendo le seguenti superfici minime:

Parcheggi = 15% Sm.

Verde) = 15% Sm. con un indice di piantumazione pari a 1/30 mq.

H = ml. 10,50 - con deroghe a specifiche necessità funzionali.

Distacchi minimi tra edifici interni = mt. 10,00

Distanza dai confini =  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di mt. 5,00

Distanza dei fabbricati dalle strade = secondo gli allineamenti determinati in sede grafica (ad eccezione della guardiola di portineria ubicabile presso i cancelli di ingresso purché non più alta di mt. 4,50 e per tettoie per auto, moto, bici, purché non più alte di mt.3).

Le recinzioni verso strade dovranno essere realizzate con ringhiere metalliche alte dal suolo per un’altezza massima di ml. 2,00.

E’ fatto divieto assoluto di recinzioni occludenti il lotto alla vista all’esterno. L’altezza massima dei cordoli di base è fissata in m. 0,60.

Tra il limite della sede stradale e le recinzioni di ogni singolo lotto, va lasciata una fascia di rispetto di ml. 2,00.

Il terreno di queste fasce dovrà, dai singoli frontisti, essere sistemato a verde, salvo spazi di ingresso, manovra e parcheggio esterno di autoveicoli.

Ferme restando le superfici dei lotti indicate nella zonizzazione di Piano, sarà possibile proporre da parte di una o più aziende una particolare lottizzazione (accorpamento di lotti) che tenga però conto dello schema stradale principale e dei vincoli e dei parametri contenuti nelle presenti norme.

Per l’accorpamento di lotti a carattere commerciale si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 62/1999.

Le cabine di trasformazione elettrica e decompressione metano potranno essere realizzate a filo della recinzione, così come tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.

Non sono ammesse altre costruzioni accessorie che risultino addossate alle recinzioni su strada o sui confini con altri lotti fatta eccezione per la portineria che potrà essere addossata alla recinzione esterna e realizzata accanto all'ingresso.

Nei lotti produttivi non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il titolare e per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza la cui superficie massima non potrà superare mq. 150.

Tali locali dovranno essere asserviti all'impianto produttivo e non potranno essere venduti autonomamente.

Ciascun insediamento, se necessario, dovrà essere provvisto all'interno del lotto di apposito impianto di pre-trattamento degli scarichi adeguato alle diverse e specifiche esigenze.

E' consentita la previsione di attività commerciali comprensiva di superficie per esposizione merci, nel limite del 10% della superficie coperta dei singoli insediamenti produttivi, al fine di attuare la conseguente commercializzazione dei prodotti realizzati nell'azienda stessa.

Può essere predisposto, entro il lotto, apposito spazio per l'eventuale costruzione di un locale mensa con cucina che, se previsto, deve avere superficie netta interna di pavimento non inferiore a 1,5 mq. per ogni persona prevista nell'impianto durante il turno diurno. La superficie coperta concorre alla definizione percentuale del rapporto di copertura.

La ditta che non intenda predisporre detto servizio all'interno del lotto, può chiedere al Comune la concessione di apposita area, all'interno delle zone per servizi, per attuarvi, in proprio o in solido con altre ditte, mense ed altri servizi di interesse sociale.

## **ZONE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI – DI ESPANSIONE D5**

### **SCHEDE URBANISTICHE**

#### **ZONE D5 DA SOTTOPORRE A PIP (Compensorio n. 1 e Compensorio n. 2)**

Per le aree da destinare a spazi pubblici, si assume, come standard minimo di riferimento, la percentuale del 10% sulla superficie totale, così come prescritto all'art. 5, comma 1°, del DM 02/04/1968, n. 1444.

#### **COMPENSORIO N. 1**

SUPERFICIE TOTALE (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)	% STANDARDS 10% di Superficie totale
1	2	3	4
72.000	3.600	3.600	7.200

#### **COMPENSORIO N. 2**

SUPERFICIE TOTALE (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)	% STANDARDS 10% di Superficie totale
1	2	3	4
588.000	29.400	29.400	58.800

## **ART. 59)**

### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI SUL TERRITORIO**

Sono zone riferite ad impianti produttivi esistenti sul territorio comunale non

inquadabili nelle altre zone produttive; esse, infatti, si riferiscono ad insediamenti produttivi agricoli e terziari.

Per gli impianti già insediati in tutto il territorio comunale e trascritti nella cartografia di variante al PRG è consentito un aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 60%, per i lotti fino a 2000 mq., e di un ulteriore 20%, per le superfici eccedenti i 2000 mq.

Altezza massima	= mt. 10,00 (escluso volumi tecnici).
Distacchi minimi tra edifici	= mt. 10,00. Il distacco minimo tra edifici non si applica nel caso di manufatti tecnologici e comunque strettamente necessari all'attività produttiva.
Distanza dai confini	= $\frac{1}{2}$ H con un minimo di ml. 5,00
Distanza: dalle strade interpoderali o comunali	= mt. 10,00;
dalle altre strade	= mt. 30,00

Le preesistenti distanze, se inferiori alla norma, non potranno diminuire ulteriormente.

Sono ammesse costruzioni a confine.

Non potranno essere costruiti edifici di abitazione, se non per il titolare e per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza, in misura non superiore complessivamente a mq. 200.

La superficie del lotto, non coperta da fabbricati e da impianti, sarà oggetto di sistemazioni esterne includendo le seguenti superfici minime:

Parcheggi = 15% della superficie del lotto;

Verde = 15% della superficie del lotto con un indice di piantumazione pari a 1/30.

Per impianti produttivi non agricoli (attrezzature sanitarie ed attività connesse e compatibili, terziari) riportati nella cartografia della variante al PRG è consentito un aumento della superficie utile (SU) fino al doppio di quella esistente.

Nel calcolo della SU vanno compresi anche gli eventuali piani interrati.

L'altezza massima è fissata in mt. 10,50 (pari a 3 piani f.t.)

Distanze dai fabbricati: 1 H, con un minimo di ml. 10,00.

Il distacco minimo tra edifici non si applica nel caso di manufatti tecnologici e comunque strettamente necessari alla attività produttiva.

In sede di presentazione di progetto esecutivo dovranno essere reperite le aree standards di cui al comma 2) dell'art. 5 del DM 02/04/1968 ovvero: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici a carattere commerciale-direzionale previsti, deve corrispondere la quantità minimo di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Tali superfici-standards in caso di comprovata necessità, possono essere localizzate su aree adiacenti; in questo caso la distanza dell'area, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100.

Le richieste di ampliamenti di cui al presente art. presentate da privati (con esclusione di cooperative ed Enti locali) dovranno prevedere l'impegno, da parte del richiedente, di vincolo di destinazione d'uso ventennale.

Le zone per insediamenti produttivi esistenti sul territorio si intendono asservite agli insediamenti attuali senza possibilità di successivi frazionamenti.

Nelle aree libere comprese tra insediamenti esistenti sono sempre consentiti nuovi insediamenti produttivi, nel rispetto dei vincoli, dei parametri e degli standards fissati all'art. 53 " ZONE ARTIGIANALI-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO D<sub>1</sub>-A) nuovi insediamenti".

**ART. 60)****ZONE PER ATTREZZATURE GENERALI D6**

Tali zone sono riservate ad interventi integrati di attrezzature direzionali commerciali, artigianali, di servizi., costruzioni per complessi ricettivi (con formula: alberghi e residences) ivi inclusi locali per attività ricreative; culturali e di ristoro; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa.

In tali zone, la variante al PRG si attua mediante la predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico-edilizio estesi all'intero comparto definito graficamente (piano di comparto) da approvarsi con deliberazione consiliare.

Oltre l'intervento pubblico è consentito l'intervento privato, previa stipula di convenzione per definire la cessione gratuita delle aree-standards nonchè i tempi ed i modi di realizzazione dell'opera.

Lo standards per le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, fa riferimento all'art. 5, comma 2), del DM 02/04/1968, n. 1444.

Esso risulta verificato in sede di cartografia di PRG e le quantità previste nella scheda urbanistica di comparto allegata devono essere rispettate in sede esecutiva.

In sede esecutiva (piano di comparto e progetti esecutivi successivi) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

It = 2,00 mc./mq.;

Hmax = ml. 13,50;

Rc = 35% della superficie del lotto;

Distanze dalle strade = secondo la classificazione stradale (ART. 13 delle presenti norme).

Non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il titolare o per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza in misura non superiore a mq. 200.

Parcheggi: Oltre a parcheggi di uso pubblico di cui al precedente punto, in sede progettuale, dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122, (1/10 del volume).

Dovranno essere evidenziati i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti e di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Seguono le schede urbanistiche del comparto da rispettare in sede esecutiva.

Fa parte integrante delle presenti norme tecniche lo schema di convenzione tipo per l'edificazione nelle zone per attrezzature generali D6.

**ZONA PER ATTREZZATURE GENERALI D6****COMPARTO N. 1**

VERIFICA STANDARDS (ART. 5, 2° COMMA DM 02/04/1968, n. 1444)

**SCHEDA URBANISTICA****COMPARTO N. 1 (CENTRO CAPOLUOGO – VIA FONTE VECCHIA)**

St (MQ)	V=(It=1,00 Mc/mq)	HMAX (ML)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE STANDARD (80% DI 4) (MQ)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO (50% DI 5) MQ
1	2	3	4	5	6
10.847	10.847	13,50	3.213	2.571	1.285

Le aree di uso pubblico, eventualmente fissate in sede di cartografia della Variante PRG in supero rispetto a quelle standards, saranno oggetto di acquisizione onerosa da parte

del Comune.

**ZONA PER ATTREZZATURE GENERALI D6**

VERIFICA STANDARDS (ART. 5, 2° COMMA, DM 02/04/1968, N. 1444)

SCHEDA URBANISTICA

COMPARTO N. 2 (CENTRO CAPOLUOGO – S. CANZIANO)

St (MQ)	V=(It=1,00 Mc/mq)	H MAX (ML)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE STANDARD (80% DI 4) (MQ)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO (50% DI 5) MQ
1	2	3	4	5	6
6.400	6.400	13,50	1.896	1.516	758

COMPARTO N. 3 (ZONA VALLIVA – MARRAONE)

St (MQ)	V=(It=1,00 Mc/mq)	H MAX (ML)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE STANDARD (80% DI 4) (MQ)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO (50% DI 5) MQ
1	2	3	4	5	6
18.000	18.000	13,50	1.333	1.066	533

Le aree di uso pubblico, eventualmente fissate in sede di cartografia del PRG in supero rispetto a quelle standards, saranno oggetto di acquisizione onerosa da parte del Comune.

I progetti di PP o, comunque, i piani attuativi ad essi equiparati devono comprendere opportune indagini geologiche e geotecniche in ottemperanza alle disposizioni di cui alla lett. H delle NT approvate con DM 11/03/1988.



## **CAPO VIII ZONE AGRICOLE:**

### **CARATTERI GENERALI DELLE ZONE AGRICOLE**

Le zone agricole presenti nel territorio comunale hanno le caratteristiche di zone omogenee "E", ai sensi dell'art. 2 del DM 02/04/1968.

### **ART. 61)**

### **UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI**

L'utilizzazione edificatoria residenziale delle zone agricole "E" è ammessa per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

L'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al comma 4° dell'art. 70 della LR 27/04/1995, n. 70, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc.

Per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza.

Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui ai art. 71 della LR 27/04/1995, n. 70.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della LR 02/03/1979, n. 12. Per l'applicazione delle disposizioni del comma 3° dell'art. 70 della LR 27/04/1995, n. 70, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I benefici di cui al comma 3° dell'art. 70 della LR 27/04/1995, n. 70, possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 27/04/1995, n. 70, possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

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

Per le finalità stabilite nei precedenti commi, ogni Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le

costruzioni realizzate a norma della LR 27/04/1995, n. 70, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come "zona agricola" devono avere le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII della LR 27/04/1995, 70, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

Gli altri parametri per le residenze agricole sono:

Altezza massima per residenza = ml. 7,50 (pari a 2 piani f.t.)

Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,00;

Distanza degli edifici dalle strade = valgono le distanze previste dall'art. 13 delle presenti norme, ad esclusione delle ristrutturazioni e degli ampliamenti di edifici rurali esistenti alla data di adozione della presente variante al PRG; per essi valgono le norme di cui al prec. art. 37).

## **ART. 62)**

### **IMPIANTI PRODUTTIVI NELLE ZONE AGRICOLE**

Nelle zone agricole sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, alla trasformazione dei prodotti agricoli o alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) Rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- b) Distanza dai confini non inferiore a mt. 10 da elevarsi a mt. 15 in caso di confine urbanistico con altra zone omogenea.
- c) Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal Decreto Lgs n° 285/92 e DPR 495/92;
- d) Parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;
- e) Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300 per gli allevamenti, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.
- f) Unità minima aziendale di almeno mq. 10.000.

Tale ultima norma è da intendersi nel senso della interpretazione autentica della LR 24/03/1988, n. 36, laddove il riferimento ai parametri di distanza si applica solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica di livello industriale e va inteso quale spazio intercorrente tra l'ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi considerare "insediamento abitativo" un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria.

Gli insediamenti di allevamenti industriali potranno comunque essere autorizzati solo successivamente alla adozione di atto deliberativo consiliare per valutare la compatibilità dell'intervento con lo stato di fatto dei luoghi.

Per le distanze dalle strade si richiamano le disposizioni di cui al D. Lgs. N. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 nei testi in vigore.

**ART. 63)****MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo:

- a) i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali;
- b) le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti;
- c) i silos e le altre opere di stoccaggio;
- d) gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq. 150 per ha e, comunque, non superiore a 600 metri quadrati e non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Per la realizzazione di tali manufatti l'unità minima aziendale deve essere di almeno mq. 10.000.

**ART. 64)****AGRITURISMO – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI**Agriturismo

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 73 della LUR 12/04/1983, n. 18, nel testo in vigore, nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli possono destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico – stagionale, comprese le attività connesse quali locande, trattorie, piccoli laboratori artigianali ed altri servizi di supporto al turismo in genere.

Fermo restando il dimensionamento di cui al comma precedente, sono altresì applicabili le norme in materia di agriturismo contenute nella LUR 24/01/1984, n. 18, nella L.R. n. 32/1994 e nella L.R. n. 75/1995 nei testi in vigore.

Suddivisione del territorio comunale in ambiti

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 24 delle NTA del vigente PTCP, si è provveduto a suddividere il territorio agricolo comunale nei seguenti ambiti:

**A) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

Coincidono necessariamente con la fascia comprendente il sub-alveo del fiume Sangro classificato come “zona di vincolo fluviale”. Per essi valgono le norme ed indennità di cui all'art. 13, lett. B, e art. 16 reg. UE 1257/99 (sostegno a zone soggette a vincoli ambientali).

Vi distinguiamo la fascia valliva e quella collinare retrostante.

**B) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

Comprendono la fascia valliva irrigata fino alla isoipsa dei mt. 130 slm interessata dalle produzioni agricole di pregio. Tali ambiti sono interessati dalla applicazione delle misure agroalimentari (azioni 1 e 2 del vigente piano regionale di sviluppo rurale).

**C) Ambiti agricoli di miglioramento e riordino fondiario**

Comprendono le zone più alte del territorio comunale compreso quelle interessate da frane. Essi potranno fattivamente integrarsi con le zone agricole di pregio ma hanno

bisogno di sistemazioni preventive quali la salvaguardia del reticolo idrografico minuto, opere di bonifica e riordino della maglia podereale.

Tali ambiti sono riferiti al primo trattino dell'art. 33 del Reg. UE n. 1257/1999.

**D) Ambiti agricoli periurbani (aree marginali non più utilizzabili per l'agricoltura)**

Sono riconducibili ad aree interessate da vecchi insediamenti produttivi da sottoporre a riqualificazione ambientale, cave e simili e dalla fascia fronteggiante la strada a scorrimento veloce fondovalle Sangro investita da uno sviluppo spontaneo di insediamenti produttivi da riordinare.

La suddivisione del territorio in ambiti assieme al perimetro delle aree potenzialmente esondabili (cartografate nelle tavv. 7a e 7b della "Variante") costituiscono un primo passo per l'implementazione graduale all'interno degli strumenti urbanistici comunali della politica di tutela attiva del territorio così come enunciata nel recente PRTP.

In attesa che la Regione Abruzzo completi la redazione del piano-stralcio di bacino del fiume Sangro per il riassetto idrogeologico ai sensi del comma 6 ter dell'art. 7 della L. 18/05/1989, n. 183, e che l'Amministrazione Provinciale completi ed articoli gli enunciati di cui alle NTA del citato PTCP, non si ritiene di imporre vincoli particolari per queste suddivisioni.

L'Amministrazione comunale provvederà a dettagliare nel "Programma di Azione Ambientale", ai sensi e per gli effetti del punto 2 dell'art. 27 delle NTA del PTCP, sulla scorta di studi interdisciplinari appropriati, sia come zonazione sia come norme specifiche di tutela ambientale, quanto già operato nelle tav. 7a e 7b della presente "Variante",

Fino ad allora valgono le prescrizioni di zona delle presenti NTA.

## **CAPO IX ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

Tali zone comprendono le aree destinate alle attrezzature di servizio ed alle funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Le zone di uso pubblico possono essere di proprietà pubblica o privata.

### **ART. 65) ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione delle infrastrutture viarie e di sosta e delle relative attrezzature connesse al traffico. L'indicazione grafica delle strade in progetto, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'infrastruttura.

Le infrastrutture viarie sono classificate in base alle loro caratteristiche della variante al PRG nei tipi seguenti:

a) Strade al di fuori della zonizzazione urbana.

Assi di scorrimento di funzione comprensoriale e urbana. Del tipo "D" ai sensi del DPR 16/12/1992, n. 495;

b) Strade secondarie con funzione di distribuzione capillare. Del tipo "F" ai sensi del DPR 16/12/1992, n. 495.

Per le distanze minime si rimanda a quanto prescritto al prec. art. 13.

c) Strada all'interno della zonizzazione urbana.

Strade principali generalmente di contorno alle zone della variante al PRG evidenziate comunque negli elaborati grafici. L'indicazione grafica della viabilità e dei parcheggi di previsione della variante al PRG dovrà intendersi indicativa fino alla approvazione dei relativi progetti esecutivi, tali tracciati pertanto costituiscono elemento vincolante del piano ma potranno subire modifiche tecniche in sede di esecuzione se necessarie. Le aree di risulta, su specifica deliberazione consiliare, potranno essere ricondotte alla destinazione d'uso delle zonizzazioni ad esse adiacenti.

d) Strade interne alle singole zone della variante al PRG in parte esistenti, in parte previste o da prevedere.

I tracciati, le sezioni, i rispetti ed i tipi di recinzione, vengono opportunamente specificati agli articoli delle presenti norme ed agli allegati grafici della presente variante. Per quanto non specificato si rinvia ai PP ai PL, ai PII ed ai PRU. Per le varie zone sono fissate le distanze stradali; dove esse non sono previste si intendono confermati gli allineamenti esistenti. Nelle strade di progetto la sezione stradale minima da recinzione a recinzione sarà di ml. 10 con la carreggiata non inferiore a mt. 6.

e) Strade pedonali e ciclabili

Le strade pedonali e ciclabili presenteranno sezioni stradali multiple di mt. 1,25 con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima delle strade pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali è di ml. 1,50. Sono fatti salvi i progetti di viabilità in corso di realizzazione.

Le strade pedonali e ciclabili saranno realizzate con pavimentazioni del tipo autobloccante dotate di siepi ed opportune alberature; saranno infine conformi alla vigente disciplina nazionale in materia di barriere architettoniche (DPR 27/04/1978, n. 384, e L. 09/01/1989, n. 13).

La cartografia della “Variante al PRG” individua nelle tavv. 7a e 7b la rete principale dei percorsi ciclo-pedonali: “percorsi alberati da sottoporre a tutela”

f) all'interno delle zone per la viabilità, potranno essere realizzati, oltre a nuove infrastrutture viarie :

- Ampliamenti delle strade esistenti,
  - Sedi indipendenti per il traffico di ciclomotori, cicli e pedoni,
  - Impianti di verde di arredo strade,
  - Canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche,
  - Aree di parcheggio e attrezzature connesse alla mobilità, quali stazioni di servizio per il trasporto pubblico ecc.,
  - Chioschi per la distribuzione dei carburanti, per la vendita di bibite, giornali e simili.
- Per quanto non riportato valgono le disposizioni del D.Lgs n. 32/1998.

g) All'interno delle fasce di rispetto stradale può essere autorizzata la realizzazione delle seguenti opere:

- Cabine di distribuzione elettrica e servizi tecnologici a rete.
- Canalizzazioni irrigue.
- Strade a servizio della edificazione che si sviluppa al di fuori della fascia di rispetto, strade di raccordo alla viabilità e di servizio per le opere consentite.
- Utilizzazione agricola o sistemazione a verde e parcheggi.
- Ristrutturazione ed ampliamento "una tantum" secondo i parametri stabiliti nei relativi articoli, degli edifici esistenti.

h) Distanze e rispetti:

- Dalle zone destinate alla viabilità, devono essere rispettate le distanze minime e le indicazioni previste dalle norme generali, salvo diverse indicazioni richieste dalle norme delle singole zone.

I rispetti di cui all'art. 13 delle presenti norme costituiscono prescrizioni per l'arretramento di fabbricati da costruirsi in zone prospicienti quelle destinate alla viabilità, tenedo presente quanto disposto dal Decreto Legislativo n° 285/92 e DPR N° 495/92,

La relativa superficie rientra comunque nel calcolo planovolumetrico.

## **ART. 66)**

### **PARCHEGGI ATTREZZATI**

All'interno delle zone individuate come tali nelle tavole della variante al PRG possono essere realizzati parcheggi interrati con edifici di servizio ed attrezzature connesse al traffico:

Se i parcheggi attrezzati interessano aree private, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune (che così rinuncia all'esproprio) per determinare tempi e modalità di gestione nonché l'eventuale compartecipazione dell'Ente pubblico.

I parametri da rispettare sono:

Sm = mq. 1500.

If = 0,1 mc./mq. (per gli edifici di servizio attrezzature connesse al traffico).

H = 7,00 ml.

Nelle aree di parcheggio di zone (pubblico o di uso pubblico) definite in sede di variante al PRG con superficie non inferiore a mq. 2000 è ammessa la collocazione di colonnine per la distribuzione del carburante purché in precario.

Per quanto non riportato valgono le disposizioni del D.Lgs n. 32/1998

## **ART. 67)** **ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO**

Tali zone sono destinate alla realizzazione delle infrastrutture secondarie (urbanizzazioni secondarie) a scala di quartiere e di servizio a scala urbana.

Esse, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 89 del 23/09/1998 risultano:

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Mercati di quartiere
- Delegazioni comunali ed altri uffici di quartiere;
- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- Impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
- Centri sociali civici
- Attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere
- Parcheggi pubblici.

### C) Modalità di intervento

Le zone per attrezzature di servizio di cui ai punti precedenti sono generalmente riservate all'intervento pubblico.

E' ammesso l'intervento privato, previa stipula di convenzione con il Comune, secondo modalità specificate agli articoli delle presenti norme tecniche di attuazione per le zone a servizi sportivi e ricreativi (Va) e per le zone a parcheggi limitatamente a quelli definiti "parcheggi attrezzati" nella cartografia di variante al PRG.

L'utilizzazione delle zone per attrezzature pubbliche di servizio avviene di norma secondo le destinazioni d'uso indicate nella variante al PRG. Dovrà essere, comunque, rispettata la nuova disciplina urbanistica dei servizi religiosi di cui alla LR 16/03/1988, n. 29.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, con deliberazione da adottarsi ai sensi e per gli effetti del DPR n° 327/2001 art. 19 di prevedere una rotazione dei diversi servizi indicati nella cartografia di piano, al fine di dare organica attuazione alle scelte programmatiche relative alla realizzazione di tali servizi.

In tali zone la variante al PRG si attua per intervento diretto.

I parametri da rispettare sono:

Parcheggi di Su2 = 20% della Superficie del lotto. Oltre ai parcheggi di uso pubblico di cui al precedente punto, in sede progettuale, dovranno essere rispettati i rapporti di cui alla L. 24/03/1989, n. 122, con superficie pari ad 1/10 del volume;

Verde di Su2 = 30% della superficie del lotto;

Distanze: dalle strade = ml. 10,00;

dai confini = 1/2 H, con un minimo di ml. 5,00;

Distacco tra fabbricati = 1 H, con un minimo di ml. 10,00.

I parametri individuati nel presente articolo anche per quanto concerne le aree standards dovranno essere aderenti alle vigenti norme in materia disciplinate nei diversi usi ( D, M, 18/12/75 Normativa Coni per l'infortunistica sportiva ecc.)

Gli altri parametri (superfici, volumetrie e altezza) dovranno essere conformi a quanto prescritto, per le varie attrezzature, dalla vigente legislazione.

## **ART. 68)** **AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Tali aree sono destinate alla realizzazione dei parchi naturali, aree attrezzate per il gioco, il riposo e lo sport sia a scala urbana e territoriale che a scala di quartiere.

In esse dovranno essere curate le alberature esistenti e la posa a dimora di nuovi piantamenti per la creazione di parchi e giardini.

Potranno inoltre essere ubicate, secondo le norme che seguono, attrezzature per lo svago, chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolari ecc..

A) Per aree con superfici al di sotto di mq. 10.000

Sono ammesse le seguenti attività: chioschi, bar, giochi bimbi, attrezzature minute di allenamento, campo-giochi (bocce-tennis):

If	=	0,5 mc./mq.;
Rc	=	10% dell'area;
Verde pubblico	=	60% dell'area;
H	=	ml. 4,50 per i fabbricati accessori alle attrezzature (escluso le coperture di campi da tennis e altre strutture sportive, dove vigono le normative del CONI);
Distanza dei fabbricati: dai confini	=	ml. 10,00;
dalle strade	=	ml. 10 ove non sia prescritta maggiore distanza per rispetto stradale.

B) Per aree con superfici oltre i mq. 10.000 sono ammesse oltre alle attività riportate al punto a) attrezzature di allenamento, ritrovi, attrezzature sportive per spettacoli, teatri all'aperto ecc.

If	=	0,10 mc./mq.;
Rc	=	10% dell'area;
Parcheggi	=	15% dell'area;
Verde pubblico	=	60% min. dell'area;
Distanza dei fabbricati: dai confini	=	ml. 10,00;
dalle strade	=	secondo quanto previsto dall'art 13 delle presenti norme.

In tutte le aree destinate a verde pubblico attrezzato, per la costruzione di edifici ed impianti è ammesso, oltre l'intervento pubblico, l'intervento privato sulla base di un progetto planovolumetrico e relativa convenzione da stipularsi con il Comune.

I progetti esecutivi di nuove opere da prevedersi all'interno delle "aree a verde pubblico attrezzato" dovranno prevedere appropriati interventi di restauro ambientale e paesaggistico e mitigazione dell'impatto ambientale e visivo in ottemperanza a quanto prescritto all'art. 14 dalle NTA del vigente PTCP.

## **ART. 69)** **AREA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE**

Sono zone destinate a mantenere il carattere attuale in relazione ad esigenze di rispetto ambientale; è consentita l'utilizzazione agricola dell'area.

Sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle alberature e dei rapporti volumetrici ed ambientali preesistenti.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone di conservazione ambientale e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno



essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, sentito l'Ispettorato ripartimentale delle Foreste di Chieti.

Quali aree di conservazione ambientale sono classificate anche le frane attive compreso quelle antiche e/o inattive.

In tali aree (che in sede di studio geologico vengono classificate “terreno pessimo”) a causa della fragilità strutturale, intrinseca o indotta dei versanti l'utilizzazione a scopo di nuova edificazione ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, viene evitata.

Le previsioni della presente variante al PRG che interessano tali aree riguardano esclusivamente la tutela delle aree boscate e la creazione della “rete verde” di collegamento tra le zone di vincolo fluviale (boschi e vegetazione ripariale lungo il corso del fiume Sangro) e le aree verdi urbane.

Allo scopo, vedansi le tavole 7a, 7b, 8a e 8b della “Variante”.

## **ART. 70)**

### **AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Tali aree riportate in cartografia, sono destinate al complesso di impianti operanti in vari settori:

- a) per le forniture a scala urbana e regionale sia per i bisogni idrici che per quelli di combustibile di uso domestico (gasometri);
- b) per il trattamento dei rifiuti e per l'allontanamento o il trattamento dei liquami in rapporto ai problemi del terreno e delle acque in genere.

Non si escludono altre destinazioni similari.

E' ammessa la costruzione di alloggi di custodia.

Distanza delle strade = minimo ml. 10,00

Verde = minimo 15% della superficie del lotto

Parcheggi = minimo 10% della superficie e, comunque, tale da assicurare una dotazione commisurata alla attività indicata.

Le norme si applicano agli impianti descritti innanzi ad eccezione di quelli destinati al trattamento dei rifiuti solidi e dei liquami per i quali si possono consentire misure anche inferiori purché adeguate al rispetto delle esigenze di carattere sanitario.

Per quanto non riportato si richiamano le vigenti leggi in materia disciplinanti tali uso (D.Lgs n. 22/1997).

## **ART. 71)**

### **ZONE FERROVIARIE**

Le zone ferroviarie sono destinate ad attrezzature ed edifici ferroviari.

Sono pertanto riservate ad opere ed impianti necessari per il funzionamento della rete ferroviaria.

I parametri da rispettare si rifanno alla legislazione vigente in materia.

**ART. 72)**  
**AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

Le aree cimiteriali sono destinate ad attrezzature ed edifici a carattere cimiteriale ivi compresi quelli eventualmente destinati al culto.

In tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni rimovibili, da autorizzare in precario per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti.

E' altresì ammessa la costruzione di alloggi per la custodia.

Le preesistenti distanze dal cimitero non potranno diminuire ulteriormente.

**ART. 73)**  
**ZONE DI VINCOLO FLUVIALE**

Sono le aree più vicine al corso del fiume Sangro coincidenti con le zone A1 del PRP, ambito Sangro-Aventino, e zone A2 del PRP, ambito Costa Teatina.

Per esse valgono le disposizioni di cui al prec. art. 15, punto g).

**ART. 74)**  
**NORME FINALI**

Con particolare riferimento al DPR n. 380 del 06/06/2001 le presenti norme, per quanto in contrasto con la legislazione successiva alla data di adozione devono intendersi superate.