

# **COMUNE DI ARIELLI**

**(Provincia di Chieti)**

**P.R.E.**

**Piano Regolatore Esecutivo**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE****TITOLO I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO**

Art. 1	Fisionomia giuridica del piano	pag. 4
Art. 2	Ambito di applicazione del piano	pag. 4
Art. 3	Copianificazione	pag. 4
Art. 4	Efficacia del piano	pag. 5
Art. 5	Misure di salvaguardia	pag. 5
Art. 6	Stato fisico e giuridico del territorio comunale	pag. 5
Art. 7	Validità del piano	pag. 6
Art. 8	Deroghe al P.R.E.	pag. 6
Art. 9	Elaborati costitutivi del PRE	pag. 7
Art. 10	Dimensionamento del piano e determinazione del numero convenzionale di abitanti	pag. 7
Art. 11	Criteri per la progettazione del P.R.E.	pag. 8

**TITOLO II PARAMETRI, INDICI E STANDARD**

Art. 12	Parametri di base urbanistico - edilizi e criteri per la loro misurazione	pag. 9
Art. 13	Indici urbanistici e criteri per la loro applicazione	pag.13
Art. 14	Parametri ecologici nelle aree progetto	pag.14
Art. 15	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 14
Art. 16	Standard urbanistici ed edilizi	pag. 14
Art. 17	Criteri per la misurazione delle altezze, delle superfici e dei volumi degli edifici	pag.15
Art. 18	Criteri per la misurazione delle superfici fondiarie	pag.16

**TITOLO III PROGETTO DI PIANO**

Art. 19	Progetto urbanistico	pag.18
---------	----------------------	--------

**TITOLO IV ATTUAZIONE DEL P.R.E.**

Art. 20	Programma di Intervento Triennale	pag.20
Art. 21	Modalità di attuazione del P.R.E.	pag.20
Art. 22	Monitoraggio dell'attuazione del PRE	pag.21
Art. 23	Definizione degli strumenti attuativi del Piano	pag.21
Art. 24	Opere di urbanizzazione	pag.21

**TITOLO V NORME GENERALI E SPECIALI**

Art. 25	Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag.23
Art. 26	Classificazione degli usi dei fabbricati	pag.24
Art. 27	Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente	pag.26
Art. 28	Attività ed interventi ammessi nelle zone agricole	pag.27
Art. 29	Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei Permessi di Costruire	pag.29

Art. 30	Modalità di utilizzazione degli indici di Piano	pag.29
Art. 31	Parcheggi privati	pag.30
Art. 32	Aree a Verde Privato	pag.30
Art. 33	Edilizia economica e popolare esistente	pag.31
Art. 34	Rapporti con il vincolo paesistico	pag.32

## **TITOLO VI ZONIZZAZIONE**

Art. 35	Zonizzazione	pag.33
Art. 36	Finalità del P.R.E. per il "Centro Storico"	pag.34
Art. 37	Zona residenziale A1 "Centro Storico"	pag.34
Art. 38	Completamento della struttura urbana – zona omogenea B	pag.35
Art. 39	Espansione della struttura urbana – zona omogenea C	pag.39
Art. 40	Aree per le attività produttive – zona omogenea D	pag.43
Art. 41	Aree agricole – zona omogenea E	pag.54
Art. 42	Edilizia Pubblica	pag.58
Art. 43	Servizi per il soddisfacimento degli standard (FA – FB)	pag.58
Art. 44	Servizi di interesse generale (F.B)	pag.59
Art. 45	Zone destinate alla viabilità (G)	pag.60
Art. 46	Zone destinate a parcheggi (P)	pag.61
Art. 47	Zona per servizi all'auto (distribuzione carburanti) Sa	pag.62
Art. 48	Zona Cimiteriale (CIM)	pag.62
Art. 49	Zona a verde urbano di rispetto (Vr)	pag.63
Art. 50	Zona a verde di rispetto stradale	pag.64
Art. 51	Zona per il verde pubblico (Vp)	pag.64
Art. 52	Zona per attrezzature sportive (Vps)	pag.65
Art. 53	Zona per attrezzature tecnologiche T	pag.65

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI**

Art. 54	Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio	pag.67
Art. 55	Facoltà di deroga	pag.67
Art. 56	Disposizioni per vincoli territoriali diversi	pag.67
Art. 57	Disposizioni per gli edifici di particolare interesse storico-architettonico	pag.67
Art. 58	Disposizioni per gli edifici di archeologia industriale di particolare interesse urbanistico-architettonico	pag.68
Art. 59	Disposizioni speciali connesse alla tutela fluviale	pag.68
Art. 60	Disposizioni speciali connesse all'area ferroviaria	pag.70
Art. 61	Disposizioni speciali connesse alle Zone tratturali	pag.71
Art. 62	Disposizioni speciali connesse alle Zone boschive	pag.71
Art. 63	Disposizioni speciali connesse alle aree di dissesto idrogeologico	pag.73
Art. 64	Disposizioni speciali connesse al rischio sismico	pag.77
Art. 65	Disposizioni speciali connesse all'installazione di antenne e dispositivi per le telecomunicazioni	pag.74
Art. 66	Disposizioni speciali connesse alle aree del verde viario	pag.75
Art. 67	Disposizioni in materia di paesaggio	pag.75
Art. 68	Disposizioni connesse alla rettifica dei limiti in fase di attuazione	pag.75
Art. 69	Disposizioni finali e transitorie	pag.76

## TITOLO I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

### **Art. 1 Fisionomia giuridica del piano**

Il presente strumento urbanistico si configura come Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Arielli, in alternativa al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 12 della L.R. 18/83 come modificato dall'art. 10 della L.R. 70/95. Esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi delle Leggi 1150/42, 167/62, 765/67, 865/71, 10/77, 457/78, 47/85 (nei testi vigenti) e della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

### **Art. 2 Ambito di applicazione del piano**

Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Arielli.

Il P.R.E., costituito dagli elaborati indicati dalla normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio comunale.

Le disposizioni del presente P.R.E. disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia diretta sul territorio comunale in riferimento all'Art. 3 del D.Lgs. 267/2000, ovvero l'attuazione diretta per mezzo di Permesso di costruire (di cui al D.P.R. 380/2001) e/o di Denuncia di Inizio Attività; esse quindi si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, all'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione ed alla sostituzione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Arielli.

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare Denuncia di Inizio Attività o super D.I.A. al Sindaco ed alle altre autorità competenti, ai termini di legge, ottemperando agli obblighi di cui alla Legge 10/77 e del Regolamento Edilizio vigente.

Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio delle concessioni ed autorizzazioni, interpreta ed applica le presenti norme.

### **Art. 3 Copianificazione**

Le presenti disposizioni che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Arielli, si realizzano secondo le forme di

indirizzo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con riferimento alle politiche di copianificazione ai sensi dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Chieti.

**Art. 4 Efficacia del piano**

Il P.R.E. è adottato e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste all'art. 10 ed all'art. 11 della L.R. 18/83 così come modificati dalla L.R. 70/95, nonché a quanto previsto dalla L.R. 11/99 nel testo vigente; esso entra, quindi, in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A. a cura del Presidente della Provincia del provvedimento di approvazione, ovvero (decorso infruttuosamente il termine di 180 giorni dalla sua ricezione da parte della Provincia) alla data della pubblicazione sul B.U.R.A. a cura del Sindaco di un avviso concernente la vigenza del piano stesso.

**Art. 5 Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione del P.R.E. e fino alla sua approvazione il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire e/o di Denuncia di Inizio Attività, sulle istanze di trasformazione del territorio in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che, alla data di adozione del piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del piano.

**Art. 6 Stato fisico e giuridico del territorio comunale**

Gli elaborati del P.R.E. identificano le infrastrutture, gli edifici esistenti e le aree libere, che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal P.R.E. indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso; le eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel P.R.E. non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione nella cartografia del P.R.E. di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planovolumetrici del P.R.E..

**Art. 7 Validità del piano**

Il presente P.R.E. ha validità decennale. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.E. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche. Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione di provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il piano può essere soggetto a revisione, con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva, come disposto dall'art. 33 della L.R.18/83 (nel testo vigente).

La revisione del P.R.E., da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la pubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente P.R.E., in caso di eventuale non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di eventuale difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore e a parità di scala, prevale quella con riportate le particelle catastali; in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione dei vincoli sovraordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario.

**Art. 8 Deroghe al P.R.E.**

I poteri previsti dall'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche sono esercitati con le procedure e nei limiti di cui all'art. 64 della Legge Regionale 12.04.1983 n.18 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico 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, del D. Lgs n° 41 del 22/01/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

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.

Il Permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico deve riferirsi esclusivamente ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico,

attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia ovvero la struttura preposta alla gestione alla gestione dell'attività edilizia comunale.

## **Art. 9 Elaborati costitutivi del PRE**

Elaborati di Piano - grafici:

- Tav. 1 : Morfologia del territorio
- Tav. 2 : Inquadramento e strategie territoriali
- Tav. 3 : Infrastrutture viarie e tessuto insediativo
- Tav. 4 : Vincoli, prescrizioni, rischi
- Tav. 4 a : Piano tratturo
- Tav. 4 b : Fenomeni gravitativi e processi erosivi
- Tav. 5: Progetto di piano : zonizzazione del territorio comunale
- Tav. 5a: Progetto di piano : zonizzazione del territorio comunale
- Tav. 6: Zonizzazione centro urbano e lottizzazione
- Tav. 6 a : Urbanizzazione del centro urbano
- Tav. 6 b : Urbanizzazione del centro urbano
- Tav. 6 c: Urbanizzazione del centro urbano
- Tav. 6 d : Urbanizzazione del centro urbano.sezione stradale tipo
- Tav. 7 : Piano dei servizi
- Tav. 8 , 8a, 8b, 8c, 8d: Piano Particolareggiato - zona produttiva D2.
- Tav. 9 : Trasparenza amministrativa

Elaborati di Piano - scritti:

- Elaborato A : Relazione Tecnica
- Elaborato B: Norme Tecniche Di Attuazione
- Elaborato C: Programma di Intervento Triennale
- Elaborato D: Piano Particellare Di Esproprio
- Elaborato E: Convenzioni Tipo
- Elaborato F: Previsione Di Spesa
- Elaborato G: Trasparenza amministrativa

Elaborati in allegato e redatti e/o vidimati da altri enti:

- Verbale di copianificazione con la Provincia di Chieti
- Nulla osta preventivo dell' Ufficio Tecnico Regionale

Elaborati di Piano – geologici:

- Carta geologica
- Carta geomorfologica
- Carta delle acclività
- Carta litologico-tecnica
- Carta di sintesi (fattibilità geologica)
- Relazione geologica e geotecnica e indagini geognostiche

## **Art. 10 Dimensionamento del piano e determinazione del numero convenzionale di abitanti**

Ai sensi dell'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Chieti i Piani Regolatori Comunali dimensionano le proprie previsioni secondo documentate ipotesi attendibili delle dinamiche in corso registrate dello sviluppo della popolazione. In base a detto dimensionamento, articolato e motivato nella relazione allegata al piano, la capacità insediativa teorica incrementale del presente piano relativa agli interventi di nuova

edificazione è di mc 126.630 , pari a 630 abitanti convenzionali, corrispondenti al 50% della popolazione residente nel Comune al 2001.

**Art. 11 Criteri per la progettazione del P.R.E.**

Ai sensi dell'art. 55 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Chieti il progetto del Piano Regolatore Esecutivo si concepisce in relazione al concetto di "sostenibilità" di cui all'art. 27 delle stesse. In particolare si pone attenzione, nelle scelte progettuali, al consumo di suolo e alla tutela attiva del territorio non ancora urbanizzato.

La zonizzazione di piano deriva dalla lettura analitica dei contesti urbani e territoriali locali; inoltre tende ad un disegno compiuto, coerente e funzionale della città, del territorio, del paesaggio.

Il P.R.E. contiene meccanismi e modalità di perequazione urbanistica e territoriale, strettamente legati sia alla realtà dei luoghi che al contesto sociale ed economico del territorio, attivandosi nel merito per avviare operazioni di riqualificazione urbana in contesti fragili e di potenziale degrado urbanistico, nonché per le sinergie in essere con il sistema territoriale costituito dai Comuni dell'asse stradale della Marrucina.

Il P.R.E. opera, prevalentemente all'interno di ambiti che già sono interessati dai processi di pianificazione in atto, applicando su queste aree una revisione qualitativa di tutte le previsioni, controllando l'edificazione in relazione alla permeabilità dei suoli urbani, modificando gli indici, le quantità, le destinazioni, i parametri.

Ai sensi dell'art. 54 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Chieti, per il dimensionamento del P.R.E. del comune di Arielli, si applicano i criteri della classe insediativa appartenente alla "Struttura del Tessuto Insediativo Diffuso" del territorio provinciale.

Ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Chieti, il P.R.E. dimensiona le proprie previsioni secondo i seguenti criteri:

- il riferimento temporale è pari a 10 anni;
- gli insediamenti residenziali fanno riferimento alle dinamiche strutturali, naturali e non, della popolazione sia in termini di abitanti, sia in termini di famiglie, sia in relazione alla consistenza generale e alle tendenze di crescita del patrimonio edilizio (stanze e alloggi) relativi all'ultimo decennio;
- le attività produttive in relazione alle attuali dinamiche occupazionali (attivi e addetti nei vari settori di attività), con le tendenze di produzione edilizia in atto per i nuovi insediamenti produttivi (e/o significativi ampliamenti) verificatisi nell'ultimo decennio.

## TITOLO II      PARAMETRI, INDICI E STANDARD

**Art. 12    Parametri di base urbanistico - edilizi e criteri per la loro misurazione**  
Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base:

### ZONA

parte del territorio definita dal PRE in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.

Le zone sono graficamente identificate nel PRE nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

### UNITÀ EDILIZIA

unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.

### UNITÀ IMMOBILIARE

entità edilizia con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).

### INTERVENTO

complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.

**DESTINAZIONE D'USO:** complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento.

### SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

superficie complessiva risultante dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria; essa è misurata al lordo delle superfici per spazi pubblici esistenti o da realizzare all'interno della zona; ed al netto delle superfici destinate dal piano a strade (purché classificabili in B e C) e piazze all'esterno della zona e comunque non nella disponibilità del soggetto che propone l'intervento; (si esprime in mq)

### SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

superficie del lotto edificabile; essa è misurata al netto delle superfici destinate dal piano a strade e standards (piazze, spazi pubblici ed attrezzature o servizi di interesse generale, esistenti o da realizzare). Nelle zone ad attuazione diretta è la superficie individuata dai confini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno dal P.R.E. e da asservire alla costruzione; (si esprime in mq)

#### SUPERFICIE COPERTA (Sc)

proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, compresi i cavedi, chiostrine e simili, parti porticate, volumi aggettanti, locali interrati e/o seminterrati con esclusione di balconi aperti, pensiline, sporti di gronda che abbiano aggetto non superiore a mt. 1,50.  
(si esprime in mq)

#### SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)

superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde dei vari piani dell'edificio entro e fuori terra qualunque sia la destinazione d'uso; essa è misurata al lordo delle murature interne e perimetrali compresa la proiezione orizzontale dei muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi) rimangono tuttavia esclusi dal computo dalla superficie edificabile: superfici riservate a servizi tecnologici, impianti e/o strutture dell'edificio, quali vani scale chiusi, centrali termiche, locali per raccolta rifiuti solidi, cabine elettriche e cabine idriche.

#### SUPERFICIE D'INVILUPPO (Si)

superficie individuata dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti superficie coperta (Sc) o dal loro prolungamento, che serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progetto e realizzazione;  
(si esprime in mq)

#### AREA INSEDIABILE (Ai)

area risultante dalla superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di ml. 2,50 oppure ml. 7,00 su ciascun lato a seconda che si tratti rispettivamente di edifici privati o pubblici, che serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità della variante di ubicazione, purché non in violazione delle distanze e/o dei distacchi minimi di piano;  
(si esprime in mc)

#### ALTEZZA DEL FABBRICATO (h)

media delle altezze dei vari fronti dell'edificio; essa è misurata facendo la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio; l'altezza di ogni fronte è pari alla media delle altezze dello stesso calcolate a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta.

L'altezza delle fronti dell'edificio è data dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale - media tra le fronti per edifici su terreni in pendenza - e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%);

- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
- la quota del marciapiede dell'edificio non potrà superare la quota del marciapiede stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.
- se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima.

#### VOLUME DEL FABBRICATO (v)

somma dei prodotti della Se dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze interpiano da pavimento a pavimento .

Si esclude dal calcolo del volume il piano seminterrato o interrato, salvo che esso sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, i porticati o porzioni di essi, i balconi, i parapetti e 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, vano scala, limitatamente alla parte emergente della linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

(si esprime in mc).

#### DISTACCHI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI E TRA FABBRICATI (ds,dc,df)

Distacco dal ciglio stradale (ds): è la distanza minima tra l'edificio ed il ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona. All'esterno dei centri edificati non deve, comunque essere inferiore a quella disposta dal D.l. n.1444/1968, al fine di garantire la visibilità, gli adempimenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti. I distacchi minimi dalle strade pubbliche e private sono stabiliti in m. 5,00 salvo diversi allineamenti coerenti con gli allineamenti preesistenti.

Distacco dal confine (dc): è la distanza minima intercorrente tra fabbricato ed il confine, misurata tra la proiezione del fabbricato, nel punto di sua massima sporgenza, ed il confine. E' stabilito in base all'altezza dell'edificio,. Il calcolo del distacco dal confine non deve tenere conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori a mt. 1,50.

Il distacco minimo dal confine non si applica dal confine di zona quando questo non coincida con un confine di proprietà.

I distacchi minimi dai confini sono stabiliti in m. 5,00; qualora l'eventuale presenza di canali di bonifica interrompa fisicamente la contiguità dei fondi, è ammessa la riduzione del distacco a m. 3,00.

Il distacco minimo dal confine non si applica dal confine di zona quando questo non coincida con un confine di proprietà.

Distacco tra fabbricati (df): è la distanza minima tra le fronti degli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi. Per gli edifici gradinati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

I distacchi dai fabbricati sono stabiliti in mt. 10.00, distanza inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68, salvo diverse situazioni specifiche e legate a strumenti di attuazione in deroga (piano di recupero, ecc.); la distanza dai confini di proprietà è stabilita in mt 5,00, distanza inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68, in assenza di accordi tra confinanti; in caso di fabbricati contigui ma non fronteggianti, bisogna in ogni caso garantire una distanza minima di m. 5.00 tra gli spigoli più vicini dei fabbricati.

In ogni caso, il calcolo del distacco minimo dal ciglio stradale, dai confini, e tra fabbricati va riferito al D.lgs n°285/1992 e D.P.R n° 495/1992.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.E. e legittimamente autorizzati, di altezza non superiore a m. 3,00 (altezza misurata come da definizione delle presenti norme), aventi destinazioni non residenziali siti nei lotti di pertinenza dei fabbricati principali, non concorrono alla formazione di distanze tra corpi di fabbrica.

I distacchi si misurano da: pareti verticali, pilastri, porticati, proiezioni di bow-window, proiezioni di balconi con oggetto superiore a m.1,50, piani seminterrati emergenti fuori terra, ecc.

L'eventuale realizzazione di pergolati e gazebi, regolarmente autorizzati, non concorre alla formazione di distanza dai fabbricati, ferma restando l'obbligatorietà del rispetto delle distanze dai confini.

#### NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)

numero massimo dei piani fuori terra edificabili. Il numero dei piani fuori terra è disciplinato nell'ambito delle norme relative alle varie zone omogenee delle presenti norme. Non sono in ogni caso ammessi piani fuori terra con altezze inferiori a m. 2,70 con esclusione dei piani interrati, dei piani seminterrati, dei piani terra e dei sottotetti, se non abitabili.

#### SUPERFICIE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

*casa isolata (edilizia estensiva)*: unità abitative non aggregate che si sviluppano da cielo a terra; spazio di pertinenza all'aperto. Nella definizione di casa isolata rientrano diverse tipologie, che le distinguono in funzione della loro destinazione (case agricole, insediamenti turistici, residenze urbane) e del loro grado di individualità (abitazioni unifamiliari o plurifamiliari).

*case a schiera (edilizia estensiva)* : unità abitative aggregate caratterizzate da: sviluppo da terra a cielo; ingressi indipendenti; spazi di pertinenza all'aperto; due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle

testate) e dunque due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno.

*case in linea (edilizia intensiva lineare)* : l'unità residenziale si articola generalmente su un solo livello e viene accorpata intorno ai collegamenti verticali, assumendo un carattere più o meno intensivo a seconda della qualità delle aree edificabili. L'aggregazione a carattere lineare definisce il tipo di case in linea o a blocco.

### **Art. 13 Indici urbanistici e criteri per la loro applicazione**

In tutto il territorio comunale, in funzione delle prescrizioni del presente P.R.E., l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

#### **LOTTO MINIMO**

superficie minima ammissibile per ogni intervento unitario(Sm);  
(si esprime in mq)

#### **LOTTO MASSIMO**

superficie massima ammissibile per ogni intervento unitario (SM);  
(si esprime in mq)

#### **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

rapporto massimo tra superficie utile lorda (Se) e superficie territoriale (St);  
(si esprime in mq/mq)

#### **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

rapporto massimo tra superficie utile lorda (Se) e superficie fondiaria (Sf);  
(si esprime in mq/mq);

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)**

rapporto massimo tra volume edificabile (v) e superficie territoriale (St);  
(si esprime in mc/mq);

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)**

rapporto massimo tra volume edificabile (v) e superficie fondiaria (Sf);  
(si esprime in mc/mq);

#### **INDICE DI COPERTURA (Ic)**

rapporto percentuale massimo tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf);  
(si esprime in %);

#### **ALTEZZA MASSIMA (H)**

altezza massima edificabile;  
(si esprime in ml)

#### **NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)**

numero massimo dei piani fuori terra edificabili;  
(si esprime in n)

**DISTACCO MINIMO DAL CIGLIO STRADALE (ds)**  
distacco minimo dal ciglio stradale da rispettare nell'edificazione;  
(si esprime in ml)

**DISTACCO MINIMO DAL CONFINE (dc)**  
distacco minimo dal confine del lotto da rispettare nell'edificazione;  
(si esprime in ml)

**DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (df)**  
distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati da rispettare nell'edificazione; (si esprime in ml)

**Art. 14 Parametri ecologici nelle aree progetto**

**SUPERFICIE PERMEABILE (sp)**

Per superficie permeabile (sp) si intende la parte di superficie relativa a ciascuna zona permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti superficiali o interrati.

**INDICE DI PERMEABILITA' (ip)**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile "sp" e l'area della superficie di riferimento. L'indice è espresso in percentuale.

**DENSITA' ARBOREA (da)**

Per densità arborea si intende il numero minimo di alberi di alto fusto da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria "sf" edificabile, come specificato dalle norme di zona.

**DENSITA' ARBUSTIVA (da1)**

Per densità arbustiva si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per per quantità di superficie fondiaria "sf" edificabile , come specificato dalle norme di zona.

**Art. 15 Applicazione degli indici urbanistici**

Per l'attuazione diretta del presente P.R.E. si applicano gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) e/o di fabbricabilità fondiaria (lf) ai singoli lotti sulla base delle previsioni della presente normativa e degli elaborati grafici del piano.

**Art. 16 Standard urbanistici ed edilizi**

Il presente piano è redatto nel rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, assumendo come dotazione ottimale quella prevista all'art. 38, art. 56 e art. 57 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Chieti, pari a mq 18 per ogni abitante insediato o da insediare, così suddivisi:

-attrezzature scolastiche	4,5 mq/ab
-attrezzature di interesse comune	2,0 mq/ab
-attrezzature sportive e parchi urbani	12,0 mq/ab
-parcheggi pubblici	5,5 mq/ab

rimodulate rispetto alle effettive esigenze connesse alla mobilità e/o alla dotazione di spazi verdi, per l'istruzione e per le attività culturali, come specificato nella Relazione Tecnica.

Il P.T.C.P. sostiene, inoltre, la possibilità di procedere al soddisfacimento degli standards a distanza, e cioè in termini non contigui rispetto ai comparti edificatori

I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere (standard edilizi) sono stabiliti nel regolamento edilizio redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 così come modificato dall'art. 12 della L.R. 70/95.

Gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, di sopraelevazione, devono essere attuati nel rispetto del D.M. n° 1444/1968, con particolare riferimento agli artt. 7, 8, 9.

#### **Art. 17 Criteri per la misurazione delle altezze, delle superfici e dei volumi degli edifici**

L'altezza del fabbricato (h) si calcola per ciascun fronte a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana e/o a terrazzo l'altezza si misura :  
in corrispondenza fino all'estradosso del solaio di copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura; nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota, fatta eccezione dei volumi tecnici strettamente indispensabili come scale, vano motore degli ascensori, altane, cabine idriche ed impianti tecnologici a servizio dell'edificio per una quantità totale non superiore al 40% della superficie utile lorda (Sul) dell'ultimo piano abitabile e con altezza utile non superiore a ml. 2,40.

Per gli edifici con copertura a tetto l'altezza si misura:

- in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, nel caso in cui la traccia della linea di imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) sia a quota inferiore o uguale dell'estradosso stesso e/o le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore o uguale al 35%, l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre ml 3,00 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- in corrispondenza dell'imposta del tetto nel caso in cui l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile, la pendenza delle falde sia inferiore al 35%, la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi ml 3,00;
- in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa dall'imposta del tetto al colmo) ove l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre ml. 3,00 dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e/o la pendenza della falda sia superiore al 35%.

- in base alla media ponderata ( rapporto della superficie del fronte considerato e la base dello stesso) delle altezze nel caso di edifici su terreno in pendio; nel caso di più fronti su terreni in pendio l'altezza dell'edificio è la media delle medie ponderate dei vari fronti;
- In caso di pendenza del tetto superiore al 35%, l'altezza si misura in corrispondenza della metà della distanza tra l'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) e l'estradosso del colmo del tetto;
- in caso di soletta di copertura con intercapedine, questa non si calcola fino a ml. 0,30.

Nei fabbricati esistenti con copertura a terrazzo, oppure nel caso di fabbricati con copertura in legno, è consentita la realizzazione di copertura con tetto a falde, senza che ciò modifichi l'altezza originaria del fabbricato, per un'altezza tecnica dell'eventuale cordolo di appoggio delle falde fino ad un'altezza massima di ml. 0,40.  
(si esprime in ml).

La superficie edificabile (Se) si calcola al lordo delle murature interne e perimetrali escludendo:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra (fino al 20% della superficie coperta);
- i sottotetti praticabili e non abitabili ed i locali interrati o seminterrati ( non oltre ml 0.90 fuori terra) di altezza media netta non superiore a ml. 2,40 purché destinati a soffitta, autorimessa o cantina con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari;
- i locali a piano terra di altezza netta non superiore a ml. 2.40 destinati ad autorimessa con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari.

Ove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a ml. 2.40 o con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente le superfici relative vanno interamente computate nella superficie edificabile.

I locali e le superfici riservate a servizi tecnologici, impianti e/o strutture dell'edificio (quali androni, vani scale, vani ascensore, centrali termiche, immondezzai, cabine elettriche, cabine idriche) vanno computati nella superficie edificabile in relazione all'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Il volume del fabbricato (V) si calcola sommando i prodotti della superficie edificabile lorda di ogni piano per l'altezza interpiano da pavimento a pavimento.

#### **Art. 18 Criteri per la misurazione delle superfici fondiariae**

La superficie fondiaria è la superficie del lotto edificabile misurata al netto delle superfici destinate dal piano alla realizzazione di strade, piazze, spazi pubblici ed attrezzature o servizi di interesse generale.

Le fasce di rispetto, stradali e non, nelle quali non possono essere localizzati nuovi manufatti, possono altresì essere utilmente considerate nel computo della superficie fondiaria per la parte di proprietà del richiedente il permesso di costruire.

### TITOLO III PROGETTO DI PIANO

#### Art. 19 Progetto urbanistico

Il PRE contiene al suo interno due diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune di Arielli:

- la proposta operativa di intervento che l'Amministrazione Comunale intende porre in attuazione assumendo in proprio l'iniziativa esecutiva (contenuto operativo);
- l'insieme delle norme, delle regole e delle prescrizioni che i soggetti pubblici e privati devono osservare per la trasformazione del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente e che sanciscono lo stato di diritto della proprietà fondiaria ed immobiliare (contenuto regolativo).

La parte operativa del piano si organizza per localizzazione di "interventi strategici"; la parte regolativa del piano ricorre all'uso della "zonizzazione" per definire le modalità qualitative e quantitative dell'intervento.

La proposta operativa del piano si basa sui seguenti ambiti strategici:

- recupero e tutela del centro storico;
- realizzazione delle zone di nuovo insediamento residenziale;
- ampliamento e completamento della zona per le attività produttive;
- creazione della nuova viabilità;
- perequazione urbanistica per la distribuzione degli standards (PTCP);
- tutela del paesaggio;
- tutela della qualità urbana.

Tutti gli interventi trovano spazio operativo potenziale nell'ambito della zonizzazione del piano in contemperanza con le esigenze di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio, del territorio in genere e del paesaggio, in particolare di quello agrario e quello industriale; essi assumono operatività concreta in relazione alle scelte del "programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio" da redigere ai sensi dell'art. 14 della Legge 109/94, modificata dal D.L. 101/95, convertito con modificazioni nella Legge 216/95.

Per l'attuazione degli interventi strategici l'Amministrazione Comunale può ricorrere anche agli "accordi di programma", di cui all'art. 8*bis* ed all'art. 8*ter* della L.R. 18/83 così come introdotti dalla L.R. 70/95, al "programma integrato di intervento" e/o al "programma di recupero urbano" di cui rispettivamente all'art. 30*bis* ed all'art. 30*ter* della L.R. 18/83 così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95.

La componente regolativa del piano, oltre a normare le modalità d'uso e di trasformazione di tutto il territorio comunale, si fonda sul recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sul controllo delle forme di insediamento nelle zone agricole e sulla riqualificazione delle zone produttive.

Per il raggiungimento di questi obiettivi progettuali il piano utilizza lo strumento della zonizzazione che concorre anche alla realizzazione dei contenuti qualificanti degli interventi strategici.

All'interno di quanto previsto dalla zonizzazione, il presente P.R.E. si attua per "intervento urbanistico diretto" .

Nelle sottozone il P.R.E. si attua attraverso il rilascio dei singoli permessi di costruire, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano; il rilascio dei singoli permessi e autorizzazioni può essere subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, e può altresì essere subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasposto dal comune nella mappa di cui all'art. 61 della L.R. 18/83.

## TITOLO IV ATTUAZIONE DEL P.R.E.

### **Art. 20 Programma di Intervento Triennale**

La programmazione triennale del P.R.E. è regolata dal programma di intervento triennale che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 18/83, così come modificata dalla L.R. 70/95, costituisce parte integrante del piano medesimo.

Il programma di intervento articola, con riferimento ad un quinquennio, le indicazioni delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare nel quinquennio, prevedendo altresì la copertura finanziaria.

### **Art. 21 Modalità di attuazione del P.R.E.**

Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 18/83 il P.R.E. si attua direttamente, attraverso i Permessi di costruire e DIA, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti Norme e dagli elaborati grafici del piano. Le presenti Norme disciplinano espressamente i casi in cui il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a stipula di Convenzione tra il privato ed il Comune.

Le prescrizioni esecutive del P.R.E. costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità, Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati, dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani per insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali, turistici, e dei Piani di Recupero di cui, rispettivamente, alle leggi statali n.1150/1942, n.865/1971, n.457/1978, n.167/1962, nei testi vigenti.

In mancanza di esplicita specificazione negli elaborati dello stato e idoneità dell'urbanizzazione e di prescrizioni esecutive della normativa e nei grafici del P.R.E., il rilascio dei Permessi di costruire, è consentito per le nuove costruzioni esclusivamente nell'ambito del territorio agricolo ed extra urbano (zone omogenee E) in conformità alle relative disposizioni di legge, nonché per la realizzazione di infrastrutture, d'opere e attrezzature di servizio pubblico, e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.30 della L.R. n.18/83 e all'art 3 del D.P.R. 380/2001, se ed in quanto ammessi dal piano.

Le prescrizioni e gli elaborati grafici del piano individuano le unità minime di intervento, e le modalità specifiche di attuazione ed iniziativa pubblica o privata.

Le prescrizioni e gli elaborati grafici del P.R.E. specificano e delimitano anche gli ambiti di intervento di iniziativa privata entro i quali il rilascio dei singoli Permessi di costruire è subordinato alla formazione di un comparto unitario, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.18/83 nel testo vigente.

Il rilascio dei singoli Permessi di costruire è subordinato alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o della convenzione, qualora si agisca con modalità attuativa per convenzione.

Il rilascio dei Permessi di costruire è altresì subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasporto dal Comune nella mappa di cui all'art.61 della L.R. 18/83.

#### **Art. 22 Monitoraggio dell'attuazione del PRE**

L'ufficio tecnico, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune, provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del PRE e delle informazioni statistiche ad essa associate, concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente. Oltre l'aggiornamento sugli interventi diffusi, formano oggetto specifico di tale attività il monitoraggio degli ambiti di trasformazione e degli interventi infrastrutturali.

L'Amministrazione Comunale, a partire dalla data di approvazione del PRE, effettua con cadenza triennale l'analisi dello stato dell'ambiente, del sistema insediativo e delle attività rilevanti sull'assetto socio-economico, facendone derivare:

- una relazione sullo stato dell'ambiente, del territorio e delle attività economiche;
- una valutazione sullo stato di attuazione delle linee programmatiche e sulle tematiche connesse alla loro traduzione o traducibilità in atto;
- una valutazione sullo stato di attuazione del PRE.

Sulla base delle informazioni raccolte si effettua la verifica di compatibilità con la programmazione dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 23 Definizione degli strumenti attuativi previsti del Piano**

Le prescrizioni esecutive del PRE costituiscono a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza di indifferibilità, Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno le stesse finalità ed i contenuti dei Piani Particolareggiati, dei Piani per L'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, dei Piani di Recupero.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica previsti per l'attuazione del PRE ed in esso contenuti sono:

- piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (art. 27 L. 865/71 e art. 25 L.R. 70/95) disciplinato all'art. 40 delle presenti NTA e con le Tav. 8, 8a, 8b, 8c, 8d.

#### **Art. 24 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazioni sono definite dall'art. 2 della L.R. 23 settembre 1998 n.89 e precisamente:

- a) opere di urbanizzazione primaria (S1):
- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili
  - spazi di sosta, di parcheggio e piazze
  - rete fognante ed impianti di depurazione
  - rete idrica
  - reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline
  - reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse
  - spazi di verde residuali di arredo e di rispetto
  - spazi di verde attrezzato
  - barriere di protezione dal rumore
  - spazi per la raccolta dei rifiuti;
- b) opere di urbanizzazione secondaria (S2):
- 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 ed 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

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

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o di allacciamento ai pubblici servizi può essere effettuata dal richiedente il Permesso a costruire o DIA, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa stipula di apposito rapporto di convenzionamento tra il richiedente ed il Comune.

## TITOLO V NORME GENERALI E SPECIALI

### Art. 25 **Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottozona di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili in linea generale i seguenti interventi, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Si intendono per:

a) «**interventi di manutenzione ordinaria**», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) «**interventi di manutenzione straordinaria**», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

L'Amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione d'elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) «**interventi di restauro e di risanamento conservativo**», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) «**interventi di ristrutturazione edilizia**», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) «**interventi di nuova costruzione**», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli «**interventi di ristrutturazione urbanistica**», quelli 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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del D. Lgs. 490/1999, del D.lgs n° 41 del 22/01/2004, che per restauro intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

## **Art. 26 Classificazione degli usi dei fabbricati**

### **Ab uso residenziale**

Ab1 residenza familiare urbana

Ab2 residenza familiare rurale

Ab3 residenza familiare agricola

Ab4 residenza familiare collettiva (collegi, convitti, studentati, conventi, ecc.)

### **Co Uso commerciale**

Co1 al minuto diffuso

Co2 al minuto concentrato (centri commerciali, supermercati, grandi magazzini ecc.)

Co3 all'ingrosso

### **Ps Uso produttivo / servizi**

Ps1 uffici e studi professionali, sedi di associazioni, agenzie varie

Ps2 pubblici esercizi (bar, ristorante, trattoria, tabaccai farmacia, parrucchiere, barbiere, sarto, piccoli laboratori di artigianato di servizio con vendita diretta come pasticcerie, panifici, ecc., a condizione che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti; scuole

private di vario tipo: asili privati, scuole di ballo, di musica, di discipline sportive, ecc.)

Ps3	attività terziarie pubbliche e private a carattere concentrato
Ps4	esposizioni, mostre
Ps5	attività ricettive: alberghi, motel, pensioni ecc.
Ps6	attività ricettive: camere in affitto
Ps7	autorimessa di uso pubblico a pagamento
Ps8	attività di magazzinaggio

**Par uso produttivo/artigianato di servizio**

Par1	laboratori, officine meccaniche, carrozzieri, impianti di lavaggio autoveicoli
Par2	magazzinaggio e deposito asserviti ad attività artigianale

**Pin uso produttivo/industria**

Pin1	impianti industriali
Pin2	magazzinaggio e deposito asserviti ad attività industriale

Mda	magazzinaggio, deposito e autorimessaggio asserviti alle unità funzionali dell'unità edilizia
-----	---

**Pag uso produttivo/agricoltura**

Pag1	impianti e servizi per aziende agricole (comprese rimesse di materiali ed attrezzi agricoli)
Pag2	serre
Paz	uso produttivo/zootecnia (ricoveri per bestiame d'allevamento)

**Ast attrezzature e servizi tecnici urbani**

Ast1	stazioni ferroviarie e per autocorriere
Ast2	sedi e depositi di aziende di trasporto pubblico
Ast3	impianti tecnologici

Car	Stazioni di servizio e autolavaggio, distribuzione di carburanti
-----	--

Sal	Servizi ed attrezzature collettive di interesse locale (socio-sanitarie, scolastici di livello inferiore, religiosi, sportivi ecc)
-----	--

Sag	Servizi ed attrezzature collettive di interesse generale (sanitari ed ospedalieri, scolastici di livello superiore, religiosi, cimiteriali, sportivi, ecc.)
-----	---

Ssp	servizi ed attrezzature sportive a forte concorso di pubblico (stadi, palasport, velodromi, ippodromi ecc)
-----	--

Rc	attività ricreativo / culturali (teatri, cinema, sale da ballo ecc.)
----	--

Per gli usi non previsti nel presente elenco si procederà per analogia. In ogni caso sono confermati gli usi esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.E., salvo la verifica della compatibilità igienico – ambientale

(emissioni di rumori, elevato carico di traffico ecc.) e la verifica di cui al successivo comma.

Ai fini dell'ammissibilità delle suddette destinazioni oltre alle specifiche prescrizioni del presente P.R.E., devono essere verificati e rispettati i "limiti massimi dei livelli sonori equivalenti" in attuazione di quanto previsto dall'art. 2 del DPCM 1 marzo 1991 e L.447/98

#### **Art. 27 Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente**

Gli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente sono destinati alla residenza (coincidente con le zone omogenee A, B, C) o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse; da questi ambiti sono pertanto escluse le nuove localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produce rumore o odore molesto, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali; gli edifici di questo tipo eventualmente esistenti in detti anni potranno essere mantenuti, ma in caso in di demolizione o di cambio di destinazione d'uso, dovranno adeguarsi alle prescrizioni di piano.

Negli ambiti territoriali ad uso residenziale sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc..

E' ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, residence, ristoranti, bar, dancing e balere ( ma solo se nello stesso edificio non ci siano residenze e che si adottino gli accorgimenti tecnici per l'insonorizzazione degli ambienti) ed ogni altra attività di recettività turistica, semprechè gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni di Piano e della presente normativa.

E' ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento di carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia.

In tutte le zone omogenee, possono essere realizzate, previa autorizzazione, sia su suolo pubblico, che privato, tende con struttura fissa a servizio di bar e/o ristoranti, nel rispetto del vigente Regolamento edilizio, del decoro urbano e previo parere dei Vigili Urbani ai fini della sicurezza del traffico.

Possono essere realizzate cabine di servizio per l'energia elettrica, linee telefoniche, ecc. Esse possono essere realizzate a distanza inferiore a m. 10,00 dai fabbricati e a quelle previste dai confini, previo consenso del proprietario confinante e sempre nel rispetto del vigente Regolamento edilizio, e del decoro urbano.

E' ammessa la realizzazione nell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova realizzazione, di attrezzature sportive all'aria aperta di limitate dimensioni ad uso privato. La realizzazione di volumi tecnici e/o annessi, relativi a tali attrezzature, possono essere realizzati nei limiti delle specifiche regole previste nelle zone di P.R.E.. E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebi, aventi superficie massima di mq. 50,00, in lotti di superficie minima di mq. 600, nel rispetto delle distanze previste e del decoro urbano, previo rilascio di apposito titolo abilitativo.

#### **Art. 28 Attività ed interventi ammessi nelle zone agricole**

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

Le costruzioni ammesse nelle zone agricole, secondo le indicazioni specifiche e le limitazioni delle presenti norme, sono classificate nei seguenti tipi:

- a) case coloniche e di abitazione per i conduttori del fondo e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità dell'insediamento in azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- e) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- f) silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non legati ad una specifica azienda;
- g) serre con relativi impianti di condizionamento.
- h) case di civile abitazione.

Nelle costruzioni ammesse potranno essere esercitate anche modeste attività complementari connesse alla attività primaria (vendita prodotti, ospitalità stagionale, ecc.).

Per gli edifici di cui ai punti "a" e "h" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di cambio di destinazione d'uso con o senza opere per l'inserimento dei seguenti usi di volta in volta valutati e assentiti dalla Commissione Edilizia Comunale: Ab2, Ab3, Ab4; degli usi Co1, Ps1, Ps2 e comunque solo se per attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Gli usi Ps5, Ps6 valutati e assentiti di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale e

comunque non in contrasto con la legislazione statale e regionale vigente in materia. Gli usi Rc a condizione che non siano presenti nello stesso fabbricato alloggi residenziali.

In ogni caso verranno assicurati con atto d'obbligo, propedeutico al rilascio del Permesso di costruire, i parcheggi di uso pubblico adeguati allo svolgimento delle attività relative agli usi introdotti del successivo art. 24 delle presenti norme.

E' inoltre consentito frazionare il fabbricato esistente, oggetto di intervento, in un numero massimo di due unità residenziali.

E' anche ammessa la ricostruzione di edifici diroccati, limitatamente all'impronta a terra riportata in Catasto, nel rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.E. nelle Zone "E" di appartenenza. Qualora l'edificio diroccato sia in aderenza ad altro edificio esistente, la ricostruzione prevedrà l'allineamento in altezza a quest'ultimo.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione industriale dei prodotti agricoli di cui ai punti "b", "c" e "d" del precedente secondo comma del presente articolo devono distare almeno ml. 200 dalle abitazioni e sono comunque subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire che le acque di scarico siano entro i limiti di accettabilità determinati dalla legislazione e dalla normativa antinquinamento e comunque secondo quanto stabilito dalla competente autorità sanitaria e dal Regolamento Comunale di Igiene.

Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al punto "f" del precedente secondo comma del presente articolo riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti "a", "b", "c", "d" ed "e".

Le case di civile abitazione di cui al punto "h" sono ammesse solo se dispongono di un'area asservita superiore o uguale a mq. 10.000.

E' ammessa la realizzazione di campeggi nel rispetto delle seguenti prescrizioni e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 16/2003:

- lotto minimo mq. 10.000
- superficie max destinata a piazzole e mobilità 20%
- superficie destinata a parco e verde attrezzato per lo sport non inferiore al 50%
- servizi ed uffici devono essere realizzati nel rispetto dell'indice fondiario 0,01 mq/mq, con altezza di m. 3,50, solo al piano terra
- parcheggi nella misura minima di due posti macchina per piazzola, comunque non pavimentata;
- le piazzole devono essere mantenute a verde e con adeguate alberature a margine;
- prescrizione di opportune precauzioni e garanzie per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;

- previsione di condizione di uso pubblico di parti delle attrezzature (verde e sport).

Ai fini dell'applicazione delle suddette norme sono considerati campeggi quelli rientranti nella definizione di cui alla L. 117/83. La richiesta di apertura di campeggi deve rispettare le prescrizioni di cui alla L.326/52 e gli standard di cui all'art. 2 della medesima legge.

#### **Art. 29 Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei Permessi di costruire**

In tutte le zone e sottozone ove il presente P.R.E. si attua per intervento diretto (ed a seguito della specifica progettazione del comparto laddove il P.R.E. si attua attraverso questa modalità), condizione necessaria alla edificabilità delle aree è comunque la effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria o la loro realizzazione contestuale al fabbricato da parte del richiedente il Permesso di costruire.

In riferimento al progetto di suolo di cui alle planimetrie di P.R.E., i Permessi di costruire all'interno delle zone omogenee B e C sono condizionati alla realizzazione (proprietà pubblica e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica di P.R.E. definita nel quartiere o nell'isolato, nella parte non esistente compresa tra il lotto interessato ovvero la sua servitù di passaggio (lotto interno) ed il più vicino allaccio alla viabilità pubblica esistente.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite all'Art. 24 delle presenti Norme.

Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi: le condotte principali di allacciamento dell'area insediabile alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.

#### **Art. 30 Modalità di utilizzazione degli indici di Piano**

L'utilizzazione totale degli indici del presente P.R.E. su una determinata superficie, esclude la ulteriore utilizzabilità dell'area stessa, nonostante eventuali frazionamenti o trasferimenti di proprietà.

A tal fine la superficie edificata dovrà essere asservita al fabbricato con atto trascritto nei modi di legge.

Qualora un'area a destinazione omogenea sulla quale esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare venga frazionata, allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni relativi alla zona omogenea in oggetto, vanno rispettati sia per le costruzioni esistenti che, ovviamente, per quelle da realizzare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diversa destinazione di zona e fra aree non contermini, a meno che entrambe o una di esse non abbia, alla data di adozione del presente P.R.E., una superficie inferiore al lotto minimo stabilito per la zona.

La superficie minima di intervento eventualmente fissata può essere costituita anche da più proprietà o dalla medesima sia pure intervallata da parti in comproprietà; in tal caso il Titolo abilitativo può essere richiesto dai singoli comproprietari computando ai fini edificabili solo la propria quota.

### **Art. 31 Parcheggi privati**

Ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ad uso residenziale debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Negli interventi che prevedono destinazioni non residenziali degli immobili, in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma, e ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 62/99, per ogni mq. 100 di superficie utile lorda (Sul) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazione d'uso:

- commercio al dettaglio (fino a 400 mq di Sul) mq.60
- grande distribuzione commerciale (fino a 1000 mq di Sul) mq.100
- grande distribuzione commerciale (tra 1000 e 1500 mq di Sul) mq.110
- grande distribuzione commerciale (oltre 1500 mq di Sul) mq.200
- artigianato di servizio mq.40
- attività alberghiere mq.40
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc. mq.40
- attività direzionali o terziarie in genere mq.60

Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; in caso di edifici a destinazione d'uso mista, la quota di parcheggi relativa alla parte residenziale può essere ricavata all'interno dell'edificio, mentre quella relativa alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, è possibile reperirle asservendo un terreno contiguo o limitrofo, e con richiesta di variante al Titolo abilitativo precedentemente concesso.

Per comprovate e documentate situazioni nelle quali non è possibile reperire aree da destinare a parcheggi, l'Amministrazione Comunale può valutare la possibilità di derogare a tali adempimenti.

### **Art 32 Aree a Verde Privato**

L'area a verde privato (Vp) è costituita dalla parte del lotto di pertinenza degli edifici sistemata a giardino e/o orto.

L'area Vp dovrà essere sistemata a verde tramite il mantenimento del cotico erboso e la piantumazione di alberature.

Nell'area Vp sono vietati:

- il deposito di materiali;
- il parcheggio degli autoveicoli;
- lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
- l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

L'Amministrazione Comunale indica per le aree di pertinenza le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o di visibilità secondo quanto prescritto con gli indici ecologici relativamente a ciascuna zona omogenea. Le essenze consigliate sono quelle riportate negli allegati del PRE.

Qualora il reperimento della superficie da adibire a parcheggio privato di pertinenza ai sensi del precedente art. 29 avvenga anche nell'area di pertinenza, detta superficie deve essere opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile, ed indicazione dei posti auto.

Le eventuali parti delle aree di pertinenza non impegnate per il Vp devono essere sistemate a parcheggio privato o a verde, ovvero a piccoli impianti sportivi nei casi ove possibile di cui al seguente comma.

La sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici è oggetto di progettazione e di concessione in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto di sistemazione è costituito da planimetrie e sezioni significative in scala adeguata, aventi come oggetto le seguenti indicazioni:

- sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti con terra di riporto), drenaggi, raccolta e smaltimenti delle acque meteoriche;
- sistemazione a verde con sistemazione delle alberature e degli arbusti esistenti e di nuovo impianto, specificando il tipo di essenza;
- sistemazione a parcheggio con indicazione dei posti auto, tipo di materiali e rifiniture per la pavimentazione;
- attrezzamento con piccoli impianti sportivi;
- recinzione e cancelli d'ingresso, dati metrici, materiali e rifiniture.

### **Art. 33 Edilizia economica e popolare**

In riferimento a quanto disposto dall'Art. 49. della L.R. 11/99, dall'art. 12 della L.R. 70/95, il Comune di Arielli avendo optato per la redazione del P.R.E. si avvale della possibilità di deroga al limite minimo di aree da riservare all'edilizia economica e non intende destinare aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

In ogni caso, sulla base delle esigenze programmatiche e delle richieste in tal senso avanzate, la individuazione di aree su cui realizzare eventuali alloggi di edilizia economica e popolare, convenzionata o sovvenzionata,

spetta al Consiglio Comunale e l'area individuata resta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 24 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

Nell'area perimetrata come "zona PEEP esistente" gli edifici destinati ad alloggi economici e popolari possono essere sottoposti agli interventi di cui alle lettere "a", "b", "c", "d" ed "f" di cui al precedente art. 25 delle presenti norme.

In ogni caso, per gli interventi previsti in tale zona, si fa riferimento alle disposizioni di cui al D.M. n° 1444/68, agli artt. 7,8,9.

**Art. 34 Rapporti con il vincolo paesistico**

In base al combinato disposto delle LL.RR. 64/87, 81/88, 69/90, 8/91 e 44/91 il territorio comunale di Arielli non è sottoposto ai vincoli ed alle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico (P.R.P.).

Il presente P.R.E. ha operato il recepimento del P.R.P. attraverso la sua trasposizione nelle tavole di piano ed adeguamento della normativa costituito dal presente articolo, limitatamente alle fasce di rispetto fluviale.

## TITOLO VI ZONIZZAZIONE

### Art. 35 Zonizzazione

Il presente piano, sulla scorta di una rilevazione puntuale dell'attuale situazione della struttura insediativa e dall'attuale stato di antropizzazione del territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 e dell'art. 78 della L.R. 18/83 (nel testo vigente) ha identificato e perimetrato:

- le porzioni di struttura urbana edificate in continuità, ovvero caratterizzate da continuità del tessuto insediativo e da contiguità tra gli edifici ove sono ravvisabili le condizioni per la classificazione in zona omogenea "A" ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 del D.M. 1444/68;
- le porzioni di struttura urbana ove sono ravvisabili le condizioni per la classificazione in zona omogenea "B" ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 del D.M. 1444/68;
- le porzioni territoriali integralmente dotate di urbanizzazione a rete, ovvero provvista di rete stradale, rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

Sulla base delle suddette perimetrazioni e dell'analisi delle tipologie insediative, ed a seguito di analisi delle suscettività insediative delle restanti porzioni territoriali, considerati i criteri di scelta progettuale posti alla base del presente piano, è stata effettuata una divisione dell'intero territorio comunale, zonizzazione, nei seguenti ambiti territoriali, zone e sottozone di intervento:

#### AMBITO TERRITORIALE AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

##### zona omogenea "A" – centro storico

A1 zona del centro storico

##### zona omogenea "B" - completamento

B 1 sottoambito di completamento e mantenimento della struttura urbana

B.2 sottoambito di completamento e mantenimento dei nuclei periurbani

B.3 sottoambito per l'edilizia residenziale economica e popolare - esistente

B.4 sottoambito per l'edilizia residenziale sovvenzionata - esistente

##### zona omogenea "C" - espansione

C.1 zona di edilizia residenziale di espansione - intervento diretto

C.2 zona di edilizia residenziale di espansione e trasformazione urbana - intervento diretto

C.3 zona di edilizia residenziale sovvenzionata

#### AMBITO TERRITORIALE AD USO DIVERSO

##### zona omogenea "D" – attività produttive

D.1 attività produttive industriali, artigianali, commerciali e per servizi - esistente

D.2 attività produttive industriali, artigianali, commerciali e per servizi, di previsione – di progetto e soggetta a Piano Particolareggiato

- D. 3 attività ricettive di previsione
- D. 4 attività produttive industriali esistenti – attività produttive speciali

zona omogenea "E" – attività agricole

E attività agricole

zona omogenea "F" – servizi e attrezzature di interesse generale

F.1 servizi per il soddisfacimento degli *standard*

F.2 servizi di interesse generale

zone speciali, salvaguardia, tutela e rispetto

fascia di rispetto cimiteriale

fascia di rispetto stradale

fascia di pertinenza della ferrovia Sangritana

acquedotto

verde urbano di rispetto

verde pubblico attrezzato

edifici di particolare interesse storico - architettonico

zona di rispetto piano Tratturo

disposizioni finale e transitorie

**Art. 36 Finalità del P.R.E. per il “Centro Storico”**

Il P.R.E. nel centro storico intende assicurare:

- la tutela del patrimonio edilizio di carattere storico-architettonico secondo gli interventi specificati nelle tavole del P.R.E.;
- la tutela del patrimonio edilizio di carattere urbanistico - ambientale secondo gli interventi specificati nelle tavole del P.R.E.;
- il miglioramento degli standards urbanistici;
- l'integrazione di attrezzature collettive, servizi e luoghi pubblici necessari alla rivitalizzazione del centro storico.

**Art. 37 Zona residenziale A1 “Centro Storico”**

Questo “ambito” di intervento è destinato alla salvaguardia, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico - ambientali della parte più antica della struttura urbana; esso assume la valenza di “zona territoriale omogenea A” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68.

Questo ambito è destinato dal piano alla "conservazione e valorizzazione della struttura urbana esistente" secondo il criterio di conservare lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, al fine di evitare eventuali compromissioni dei luoghi perimetrati senza tuttavia penalizzare i proprietari degli immobili esistenti.

Nell’ambito A1 si interviene sul patrimonio edilizio esistente in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni:

- a) manutenzione ordinaria, come definita al punto “a” dell’art. 25 delle presenti norme;
- b) manutenzione straordinaria, come definita al punto “b” dell’art. 25 delle presenti norme;

- c) restauro conservativo, come definito al punto “c” dell'art. 25 delle presenti norme, degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano;
- d) risanamento conservativo, come definito al punto “c” dell'art. 25 delle presenti norme, senza aumento di volume e di superficie occupata, ma con possibilità di aumento della superficie utile entro il limite massimo del 10% della superficie utile stessa;
- e) ristrutturazione edilizia, di cui al punto “d” dell'art. 25 delle presenti norme, con eventuale aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore del 10% della superficie utile stessa, ma senza la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici, né di aumentare il volume (nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona);
- f) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione di cui al punto “d” dell'art. 25 delle presenti norme, con la possibilità di aumento del 10% della S.U. stessa;
- g) sostituzione edilizia di cui al punto “d” dell'art. 25 delle presenti norme, mediante demolizione e ricostruzione.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze di attuazione di progetti strategici con modalità procedurali innovative, nella modificazione delle aree comprese nella sottozona A1, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

In ogni caso, per gli interventi previsti in tale zona, si fa riferimento alle disposizioni di cui al D.M. n° 1444/68, agli artt. 7,8,9.

#### **Art. 38 Completamento della struttura urbana – zona omogenea B**

Questo ambito di intervento è destinato al completamento della struttura urbana ed assume la valenza di “zona territoriale omogenea B” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all’altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita l’edificazione con parete cieca a confine.

Il distacco dal ciglio stradale, nei diversi “sottoambiti” di intervento, deve essere conforme a quanto prescritto dalle disposizioni di cui al D.Lgs n° 285/1992, al D.P.R. n° 495/1992 (nei testi in vigore), nonché della Circolare del Ministero LL.PP. n° 6709/1997. Altresì dev’essere conforme alla “perimetrazione delle strade all’interno del centro abitato” approvato con D.Lgs 285/1992 approvato con delibera di giunta n° 35 del 7/3/1995, nonché a quanto prescritto dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/1985.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al precedente art. 31 (parcheggi privati) delle presenti Norme.

Nei Lotti aggregati si possono utilizzare le seguenti tipologie edilizie di cui al precedente art. 12:

- *linea* con fronte continuo e massimo un vano scala per corpo edilizio.
- *schiera* fino ad un massimo di 5 unità abitative aggregate.

ed in ciascuna delle tipologie caso il fronte dell'edificio sulla strada non può superare ml 40.

In tutti i lotti è possibile utilizzare le seguenti tipologie edilizie:

- *casa unifamiliare*;
- *casa bifamiliare*.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze di attuazione di progetti strategici con modalità procedurali innovative, nella modificazione delle aree comprese nelle sottozone B1 e B2, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

Nei diversi "sottoambiti" di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

### Sottoambito B1 – completamento e mantenimento della struttura urbana

Questo sottoambito, denominato "zona B.1", è destinato dal Piano al "completamento e mantenimento della struttura urbana" ed in essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto.

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 25 delle presenti Norme, ed in particolare:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, con eventuale aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore del 10% della superficie utile stessa;
- e) sostituzione edilizia e/o nuova costruzione (per i lotti liberi), in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 24 delle presenti norme):
  - indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 1,0 di cui 0,8 mc/mq per residenza e 0,2 mc/mq per accessori alle abitazioni
  - lotto minimo =mq 600
  - altezza massima (H) =ml 7,50
  - distacco dal ciglio stradale comunale (ds) =ml 5,00

o allineamento prevalente

- distacco dal ciglio stradale provinciale (ds) =ml 20,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00  
o parete cieca a confine
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00  
o in aderenza.
- rapporto di copertura = 40%

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art. 26 delle presenti Norme ed in particolare:

- Ab - uso residenziale (Ab1, Ab4)
- Co - Uso commerciale (Co1, Co3)
- Ps - Uso produttivo / servizi
- Sal, Sag, Rc

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti Norme.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione esterna dell'edificio da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 32 delle presenti Norme, e nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella zona B1, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero a fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività.

Negli edifici di valore storico-ambientale, indicati con apposita simbologia o vincolati ai sensi della Legge 1089/39, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 25 delle presenti Norme.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questo ambito, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione esterna dell'edificio da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 32 (verde privato....) delle presenti Norme, e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio.

### Sottoambito B2 – Completamento e mantenimento dei nuclei periurbani

Questo sottoambito, denominato "zona B.2", è destinato dal Piano al "completamento e mantenimento dei nuclei periurbani" ed in essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

- indice di fabbricabilità fondiaria (lf) =mc/mq 1, 0 di cui 0,4mc/mq per residenza e 0,6 mc/mq per servizi annessi alle residenze.
- lotto minimo =mq 600
- altezza massima (H) =ml 7,50
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 5,00  
o allineamento prevalente
- distacco dal ciglio stradale provinciale (ds) =ml 20,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art. 26 delle presenti Norme ed in particolare:

- Ab - uso residenziale (Ab1, Ab4)
- Co - Uso commerciale
- Ps - Uso produttivo / servizi
- Par - uso produttivo/artigianato di servizio
- Ast, Car, Sal, Sag, Rc

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti Norme.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione esterna dell'edificio da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 32 delle presenti Norme, e nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Sono consentiti in questa zona i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente (così come definiti nel precedente art. 25 delle presenti norme):

- manutenzione ordinaria (a);
- manutenzione straordinaria (b);
- restauro e risanamento conservativo (c);
- ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione(d);

In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella zona B2, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero a fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività.

Negli edifici di valore storico-ambientale, indicati con i simboli o vincolati ai sensi della Legge 1089/39, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 26 delle presenti Norme

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questo ambito, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si

può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione esterna dell'edificio da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 32 (verde privato) delle presenti Norme, e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio.

#### **Sottoambito B3 – edilizia residenziale economica e popolare esistente**

In riferimento all'art. 31 delle presenti Norme, nell'area perimetrata come "edilizia economica e popolare" gli edifici destinati ad alloggi economici e popolari possono essere sottoposti agli interventi di cui alle lettere "a", "b", "c", "d" ed "f" del precedente art. 25 delle presenti norme.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questo ambito, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

#### **Sottoambito B4 – edilizia residenziale sovvenzionata esistente**

In analogia con quanto disposto all'art. 31 delle presenti Norme, nell'area perimetrata come "edilizia residenziale sovvenzionata esistente" gli edifici possono essere sottoposti agli interventi di cui alle lettere "a", "b", "c", "d" ed "f" del precedente art. 25 delle presenti norme.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questo ambito, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

### **Art. 39 Espansione della struttura urbana – zona omogenea C**

Questo ambito di intervento è destinato all'espansione della struttura urbana ed assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui al D.M. 1444/68.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano, in ragione delle disposizioni di cui al D.M. n° 1444 del 1968, deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine.

Il distacco dal ciglio stradale, nei diversi "sottoambiti" di intervento, deve essere conforme a quanto prescritto dalle disposizioni di cui al D.Lgs n° 285/1992, al D.P.R. n° 495/1992 (nei testi in vigore), nonché della Circolare del Ministero LL.PP. n° 6709/1997. Altresì dev'essere conforme alla "perimetrazione delle strade all'interno del centro abitato" approvato con D.Lgs 285/1992 approvato con delibera di giunta n° 35 del 7/3/1995, nonché a quanto prescritto dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/1985.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al precedente art. 31 (parcheggi privati) delle presenti Norme.

Ogni intervento con destinazione commerciale dovrà realizzarsi ai sensi della L.R. n° 62/1999.

Nelle sottozone C1 e C2, e per ciascun sottoambito, si edificerà nei lotti con le seguenti modalità:

n° max lotti aggregabili = 3 ed in ogni caso per una superficie territoriale (St) non superiore a mq 2.500.

Nei Lotti aggregati si possono utilizzare le seguenti tipologie edilizie di cui al precedente art. 12:

- *linea* con fronte continuo e massimo un vano scala per corpo edilizio.
- *schiera* fino ad un massimo di 5 unità abitative aggregate.

ed in ciascuna delle tipologie caso il fronte dell'edificio sulla strada non può superare ml 40.

In tutti i lotti è possibile utilizzare le seguenti tipologie edilizie:

- *casa unifamiliare*;
- *casa bifamiliare*.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze di attuazione di progetti strategici con modalità procedurali innovative, nella modificazione delle aree comprese nelle sottozone C1 e C2, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

Nei diversi "sottoambiti" di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

### Sottoambito C1 – edilizia residenziale di espansione - intervento diretto

Il sottoambito C.1 è destinato dal piano alla "espansione della struttura urbana" ed in essa il P.R.E. si attua mediante attuazione diretta attraverso

il regime del "Permesso di costruire" di cui al D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti Norme):

qualora non si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 1,0 di cui di cui 0,8mc/mq per residenza e 0,2 mc/mq per accessori alle abitazioni
- indice di copertura (Ic) =% 40
- altezza massima (H) =ml 7,50
- numero dei piani fuori terra (p) (escluso sottotetti abitabili) =n 2
- lotto minimo = mq 600
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 10,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

qualora si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 1,1 i cui di cui 0,9 c/mq per residenza e 0,2 mc/mq per accessori alle abitazioni
- indice di copertura (Ic) =% 40
- altezza massima (H) =ml 7,50
- numero dei piani fuori terra (p) (escluso sottotetti abitabili) =n 2
- lotto minimo = mq 600
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 10,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00
- densità arborea = n° 1 albero di alto fusto per ogni 200 mq di superficie fondiaria
- densità arborea = n° 2 arbusti per ogni 200 mq di superficie fondiaria.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano; non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art. 26 delle presenti Norme ed in particolare:

- Ab - uso residenziale
- Co - Uso commerciale
- Ps - Uso produttivo / servizi
- Par - uso produttivo/artigianato di servizio
- Ast, Car, Sal, Sag, Rc

Nelle aree edificatorie occorrerà, inoltre, garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., nelle more di vigenza del previsto Comparto edificatorio, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione nel rispetto degli indici di piano.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione esterna dell'edificio da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 32 (verde privato) delle presenti Norme, e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio.

### Sottoambito C2 – edilizia residenziale di espansione e trasformazione

Il sottoambito C.2 è destinato dal piano alla "espansione della struttura urbana" ed in essa il P.R.E. si attua mediante attuazione diretta attraverso il regime del "Permesso di costruire" di cui al D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti Norme):

- indice di fabbricabilità territoriale (It) =mc/mq 1,0 di cui di cui 0,8 mc/mq per residenza e 0,2 mc/mq per accessori alle abitazioni
- indice di copertura (Ic) =% 40
- altezza massima (H) =ml 7,50
- numero dei piani fuori terra (p) (escluso sottotetti abitabili) =n 2
- lotto minimo = mq 600
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 10,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00
- densità arborea = n° 1 albero di alto fusto per ogni 200 mq di superficie fondiaria
- densità arborea = n° 2 arbusti per ogni 200 mq di superficie fondiaria.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano; non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art. 26 delle presenti Norme ed in particolare:

- Ab - uso residenziale
- Co - Uso commerciale
- Ps - Uso produttivo / servizi

- Par - uso produttivo/artigianato di servizio
- Ast, Car, Sal, Sag, Rc

Nelle aree edificatorie occorrerà, inoltre, garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione nel rispetto degli indici di piano.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione esterna dell'edificio da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 32 (verde privato) delle presenti Norme, e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio.

### Sottoambito C3 – edilizia residenziale sovvenzionata - progetto

Il sottoambito C.3 è destinato dal piano alla "espansione dell'edilizia residenziale sovvenzionata" ed in essa il P.R.E. si attua mediante attuazione diretta attraverso il regime del "Permesso di costruire" di cui al D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore.

### **Art. 40 Aree per le attività produttive – zona omogenea D**

Questo ambito di intervento è destinato al completamento e all'espansione delle aree destinate alle attività produttive ed assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui al D.M. 1444/68.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita sulla base di progettazione unitaria l'edificazione con parete cieca a confine.

Il distacco dal ciglio stradale, nei diversi "sottoambiti" di intervento, deve essere conforme a quanto prescritto dalle disposizioni di cui al D.Lgs n° 285/1992, al D.P.R. n° 495/1992 (nei testi in vigore), nonché della Circolare del Ministero LL.PP. n° 6709/1997. Altresì dev'essere conforme alla "perimetrazione delle strade all'interno del centro abitato" approvato con D.Lgs 285/1992 approvato con delibera di giunta n° 35 del 7/3/1995, nonché a quanto prescritto dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/1985.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura

e con le prescrizioni di cui al precedente art. 31 (parcheggi privati) delle presenti Norme; per gli interventi di tipo commerciale dovranno essere garantiti gli standard di cui al *punto 2* dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

Ogni intervento potrà prevedere l'utilizzo a fini residenziali delle quantità edificabili ammesse (da destinare all'alloggio del proprietario o del custode dell'impianto) secondo le modalità e prescrizioni di sottoambito.

Ogni intervento con destinazione commerciale dovrà realizzarsi ai sensi della L.R. n° 62/1999.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze di attuazione di progetti strategici con modalità procedurali innovative, nella modificazione delle aree comprese nelle sottozone D1, D2 E D3, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art. 30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

Nei diversi "sottoambiti" di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### Sottoambito D1 – attività produttive industriali, artigianali, commerciali e per servizi, esistenti

La sottozona D.1 è destinata al "completamento delle attività piccolo-industriali, artigianali e commerciali e servizi" ed in essa il piano si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

qualora non si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

- lotto minimo (Sm)	=mq	1000
- indice di copertura (Ic)	=%	40 %
- altezza massima (H)	=ml	13,50
- distacco dal ciglio stradale comunale (ds)	=ml	5,00
- distacco dal ciglio stradale provinciale (ds)	=ml	20,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=ml	5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=ml	10,00

qualora si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

- lotto minimo (Sm)	=mq	1000
- indice di copertura (Ic)	=%	45 %
- altezza massima (H)	=ml	13,50
- distacco dal ciglio stradale comunale (ds)		

	=ml	5,00
- distacco dal ciglio stradale provinciale (ds)	=ml	20,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=ml	5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=ml	10,00
- densità arborea	= 1 albero/200mq SF	
- densità arbustiva	= 2arbusti/200mq SF	

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo degli edifici dalla ex S.S. 538 S.P. Marrucina deve essere di mt. 20; il distacco minimo dalla ferrovia Sangritana dovrà essere secondo le disposizioni del D.P.R. n° 753 del 11/7/1980.

Qualora dall'applicazione degli indici soprariportati non fosse consentita l'edificazione, in quanto già completamente sfruttata, e solo in tal caso, è comunque ammesso un incremento "una tantum" pari al 20% della Se esistente.

Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività industriali, artigianali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio, compreso il magazzinaggio ed il deposito di materiali, secondo quanto previsto dall'art. 25 e dall'art. 26 delle presenti Norme.

In questa sottozona è anche ammessa l'attività residenziale (da destinare all'alloggio del proprietario o del custode dell'impianto), in misura non superiore a mq. 160 di superficie edificabile (Se) per ogni singolo intervento e per ogni unità produttiva.

Le attività residenziali ammesse in questo sottoambito e limitatamente alle nuove costruzioni, devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima (H)	=ml	10,50
- distacco dal ciglio stradale (ds)	=ml	5,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=ml	5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=ml	10,00

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti Norme.

Per provate e documentate esigenze tecnologiche legate alla produzione o al ciclo di lavorazione degli impianti, è ammessa un'altezza superiore a ml. 10,50, limitatamente alla parte oggetto delle necessità tecnologiche.

Sottoambito **D2** attività produttive industriali, artigianali, commerciali e per servizi, di previsione, soggette a Piano Particolareggiato

La sottozona D.2 è destinata alla "espansione delle attività piccolo-industriali, artigianali e commerciali e servizi", ed in essa il P.R.E. si attua mediante formazione di Piano Particolareggiato, esclusivamente di iniziativa pubblica, in riferimento a quanto previsto dall'art.26 della L.R. 18/83 nel testo vigente, che deve coincidere con l'estensione delle zone e sottozone campite negli elaborati grafici del piano.

La zona di Espansione delle attività produttive è costituita da due sottoambiti di intervento:

- ID : sottoambiti ad intervento diretto
- AI : sottoambito ad attuazione immediata da attuarsi ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 18/83 nel testo vigente e disciplinato dalle presenti norme.

Per i sottoambiti ad intervento diretto valgono le prescrizioni che seguono.

Nelle aree di comparto di espansione individuate, per ogni progetto edilizio si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

qualora non si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

- indice di copertura (Ic)	=	%	40
- distacco dal ciglio stradale (ds)	=	ml	10,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=	ml	5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=	ml	10,00
- altezza massima (H)	=	ml	13,50

qualora si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

- indice di copertura (Ic)	=	%	45
- distacco dal ciglio stradale (ds)	=	ml	10,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=	ml	5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=	ml	10,00
- altezza massima (H)	=	ml	13,50
- densità arborea	=		2 albero/200mq SF
- densità arbustiva	=		2arbusti/200mq SF

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

E' consentita la deroga all'altezza massima (H) per particolari esigenze nonché per l'installazione e l'uso di attrezzature tecnologiche connesse al ciclo produttivo dell'azienda.

In seguito all' approvazione del presente PRE, l'Amministrazione Comunale avvierà le idonee procedure di acquisizione delle aree per l'attuazione del Piano Particolareggiato del sottoambito AI.

Nel sottoambito AI da attuarsi con P.P. si intendono stralciate le superfici appartenenti e/o di *proprietà* di attività produttive esistenti e ricomprese nella progetto generale (cartografia) del P.P.. Per aree di proprietà devono intendersi tutte quelle aree che alla data dell'approvazione definitiva del P.R.E. sono state già compravendute con atti pubblici o scritture private a ditte o persone che intendono insediarsi nell'arco temporale dei successivi tre anni o alle ditte già insediate che intendono ampliare nell'arco temporale dei successivi tre anni. Trascorso tale termine, se non stati acquisiti i relativi permessi di costruzione, i lotti all'interno del sottoambito AI (P.P.), possono essere ricompresi nella proprietà pubblica e quindi soggette all'art. 27 della L. 865/71.

Eventuali fabbricati esistenti all'interno del presente sottoambito D2 sono perimetrati in relazione ai rispettivi lotti di pertinenza e ad essi si applicano le norme del Sottoambito D1.

L'amministrazione comunale contestualmente alla redazione del presente P.R.E., attraverso il Piano Particolareggiato di cui alle Tav 8, 8a, 8b, 8c, 8d, definisce i comparti di attuazione della zona produttiva di espansione in base alle priorità realizzative ed in funzione delle richieste di localizzazione.

Ai fini di semplificare tutte le procedure di acquisizione delle aree per l'attuazione del Piano Particolareggiato, l'individuazione dei lotti è stata fatta tenendo conto della struttura proprietaria.

La forma e le dimensioni dei lotti può variare nella misura e nelle modalità di volta in volta stabilite dall'Amministrazione Comunale in base alle diverse esigenze delle Ditte richiedenti.

Ai fini della concreta operatività e attuabilità delle previsioni, il presente P.R.E. disciplina il sottoambito **D2** Piano Particolareggiato ad Attuazione Immediata AI , destinato all'espansione delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e per servizi, secondo le seguenti indicazioni e prescrizioni:

**A) Elaborati del sottoambito "AI" soggetto a Piano Particolareggiato**

Il progetto della Zona di Espansione delle Attività Produttive (D.2), sottoambito ad attuazione immediata AI, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e preventivo di spesa
- Inquadramento territoriale e documentazione fotografica
- Planimetria generale –zonizzazione (scala 1:1.000)  
comprendenti 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; 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; gli edifici esistenti ed in progetto, nonché le aree per le attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù; la rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta di parcheggio, con la precisazione degli allacciamenti alla viabilità urbana; la viabilità interna.

- Planimetria generale e lottizzazione
- Planimetria delle urbanizzazioni: schema rete fognante acque chiare - acque scure, pubblica illuminazione, idrica e metano, schema rete telefonica e di distribuzione energia elettrica;
- Sezioni stradali tipo,
- Piano particellare di esproprio
- Disciplina d'assegnazione dei lotti e di attuazione degli interventi.
- Criteri per l'assegnazione dei lotti e convenzioni tipo.

## **B    Modalità attuative generali e suddivisione in lotti**

Il progetto di Piano individua e definisce operativamente nella sottozona D2, i sottoambiti AI (attuazione immediata) e ID (intervento diretto) di attuazione individuandoli sulle tavole grafiche.

Tali sottoambiti sono attuati indipendentemente, anche in relazione alla programmazione economica e finanziaria dell'Ente attuatore, pur sempre secondo le previsioni e le prescrizioni del presente Piano.

In particolare, nelle presenti norme si disciplina il sottoambito AI per l'immediata attuazione. Per tale sottoambito si definiscono le seguenti caratteristiche dimensionali e di divisione in lotti:

Denominazione sottoambito AI – attuazione immediata:

N. lotti	: n° 55
di cui	: n 29 lotti insediati
	n 26 lotti di estensione pari a      mq. 110.718

La lottizzazione rispecchia la struttura proprietaria, quindi i lotti individuati possono essere rifrazionati e aggregati tra di loro, nel rispetto delle destinazioni di zona, per formare lotti di intervento più grandi o più piccoli, a condizione che appartengano alla stessa zona di attuazione e siano comunque limitrofi e non separati da strade.

## **C    Destinazioni d'uso e criteri localizzativi**

Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività industriali, artigianali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio.

Sono ammessi inoltre laboratori di ricerca e di analisi, depositi, rimesse, uffici e mostre espositive connesse alle attività produttive, eventuali spazi non residenziali necessari per gli addetti alla sorveglianza e manutenzione.

L'Amministrazione Comunale attraverso la realizzazione del sottoambito AI intende perseguire obiettivi di qualità dell'area e degli insediamenti,

anche sotto il profilo ecologico – ambientale, ed a tale scopo, in via generale, non è ammessa in ogni caso la realizzazione di attività di industrie di prima classe considerate insalubri, tossiche o nocive; non è inoltre consentita l'installazione di attività che emettano nell'atmosfera fumi, vapori, gas, polveri e quant'altro, che non siano state preventivamente autorizzate dai relativi enti di tutela preposti.

All'interno degli edifici destinati alla produzione è consentita l'esposizione, vendita e commercializzazione dei beni prodotti in azienda, purché in ambienti appositamente attrezzati (spaccio aziendale e simili).

E' ammessa la realizzazione di magazzini e depositi di prodotti derivanti dalle attività produttive, nonché per attività di autotrasporto ed interscambio delle merci.

Per ogni edificio è ammessa la realizzazione di un alloggio residenziale, che non potrà superare la dimensione di mq. 160 di superficie edificabile (Se).

L'eventuale edificazione di alloggio abitativo non potrà precedere la costruzione dell'immobile produttivo.

Sono ammesse costruzioni in aderenza tra due lotti contigui, nel rispetto degli indici di piano, al fine di ottimizzare i processi costruttivi ed ottenere economie realizzative anche di tipo tecnologico.

## **D Parcheggi.**

Ai sensi dell'art. 41<sup>sexies</sup> della Legge 1159/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

All'interno di ogni lotto va prevista la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. \* delle presenti Norme, e più precisamente in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma, per ogni mq. 100 di superficie utile lorda (Sul) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazione d'uso:

commercio al dettaglio	mq. 60
artigianato di servizio	mq. 40
attività alberghiere	mq. 40
bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc.	mq. 40
attività direzionali o terziarie in genere	mq. 60

Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; in caso di edifici a destinazione d'uso mista, la quota di parcheggi relativa alla parte residenziale può essere ricavata all'interno dell'edificio, mentre quella relativa alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Almeno il 50% della superficie totale dei parcheggi interni ai lotti deve essere permeabile al fine di favorire il naturale drenaggio delle acque superficiali; in tali aree permeabili dovranno essere messe a dimora piante sempre verdi di alto fusto nella misura non inferiore ad una pianta ogni 50 mq. delle aree destinate a parcheggio.

#### **E Aree destinate a spazi pubblici, sedi viarie, ed aree verdi.**

Il dimensionamento delle aree destinate a spazi pubblici, secondo quanto previsto dal D.M.1444/68, è in riferimento alla destinazione di tipo produttivo del comparto di espansione, ed è quantificabile in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale; per i lotti che in sede di attuazione localizzeranno edifici con destinazione commerciale e/o direzionale deve corrispondere l'adeguamento delle superfici da destinare a spazi pubblici, fino al minimo di 0,80 mq./mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici - escluse le sedi viarie - di cui non meno di mq.0,40 per aree a parcheggio; tali superfici possono essere reperite su più livelli entro e fuori terra.

Le aree per le sedi viarie comprendono le strade pubbliche per i veicoli ed i pubblici marciapiedi, come riportato negli elaborati del progetto di sottoambito AI.

Sono consentiti gli accessi ai singoli lotti esclusivamente dalle strade individuate nelle planimetrie di Piano ed in ogni caso interne al perimetro dello stesso.

Le aree a verde pubblico sono aree destinate al tempo libero ed in esse sono previste attrezzature per la sosta ed il gioco.

Le superfici devono essere in prevalenza erbose ed attraversate da passaggi pedonali non asfaltati, anche se pavimentati; eventuali delimitazioni di spazi interni saranno realizzate con siepi, alberature o con manufatti in legno.

Sono ammessi, salvo prescrizioni contrarie, servizi igienici (del tipo monoblocco da appoggio), piccole strutture di supporto alla sosta ed al ristoro quali chioschi, edicole ecc., realizzati anche da privati, previa convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Parte delle aree verdi o a parcheggio pubblici previsti dal progetto di Piano può essere utilizzata per la localizzazione di servizi tecnologici relativi alle infrastrutture di piano dell'intera zona (cabina elettrica, centrale del gas, telefonica, terminale di raccolta degli scarichi per immissione alla fogna comunale) fino ad un'estensione totale massima pari a mq. 300.

#### **F Strade e Fasce di rispetto stradale**

Il distacco dal ciglio stradale deve essere conforme a quanto prescritto dalle disposizioni di cui al D.Lgs n° 285/1992, al D.P.R. n° 495/1992 (nei

testi in vigore), nonché della Circolare del Ministero LL.PP. n° 6709/1997, così come previsto all'art. 45 delle presenti norme. Altresì dev'essere conforme alla "perimetrazione delle strade all'interno del centro abitato" approvato con D.Lgs 285/1992 approvato con delibera di giunta n° 35 del 7/3/1995, nonché a quanto prescritto dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/1985.

In tali aree è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche se con il carattere della temporaneità e della provvisorietà; in esse possono essere localizzati impianti tecnologici ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto energetico, nonché le attrezzature di rete per i pubblici servizi.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto, se di proprietà, sono computabili ai fini della edificabilità dei lotti stessi.

#### **G Recinzioni, costruzioni accessorie aree di pertinenza degli edifici**

Le eventuali opere di recinzione dei lotti di proprietà non potranno essere realizzate con muratura continua e chiusa. Eventuali esigenze di creazioni di cortine e/o barriere visive potranno essere risolte mediante la piantumazione di apposite siepi all'interno dei singoli lotti. In ogni caso le recinzioni e le siepi non potranno superare l'altezza massima di ml. 2,20.

Le recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza dal confine stradale pari a ml. 2,00 su ogni fronte stradale, ed in ogni caso da verificare con le normative ed i regolamenti vigenti in materia. Negli altri casi potranno essere realizzate a confine con gli altri lotti, o con le aree a diversa destinazione previste dal Progetto di Piano. Le aree risultanti tra le recinzione ed i marciapiedi dovranno essere curate a verde o pavimentate in modo da mantenere la permeabilità dei suoli.

Nel caso di preesistenze di recinzioni a distanze inferiori, la nuova realizzazione di recinzione potrà allinearsi ad esse.

Non sono ammesse costruzioni accessorie da realizzarsi in appoggio e/o in continuità con le recinzioni, ad eccezione della realizzazione di una eventuale costruzione destinata a portineria, se necessaria alle esigenze dell'impianto produttivo, in adiacenza agli ingressi dalla strada pubblica.

Tale costruzione potrà avere una superficie utile massima di mq. 25,00 (che andrà comunque computata all'interno della superficie e/o volume totali ammessi) ed altezza netta utile interna pari a mt.2,70, e potrà essere composta dal locale portineria e dal servizio igienico.

E' ammessa la costruzione a confine di tettoie ombreggianti in legno o in ogni caso con strutture leggere ed aperte su tre lati da adibire a parcheggio coperto di auto e motocicli.

Se necessaria alle esigenze produttive, le attrezzature tecnologiche di distribuzione dell'elettricità potranno essere posizionate sul fronte strada ed a confine di proprietà nel lotto; la loro posizione è tuttavia modificabile

in base alle esigenze dell'attività produttiva ed all'eventuale aggregazione dei lotti, ma privilegiando se possibile posizioni sul confine di proprietà che favoriscano l'accostamento delle singole cabine.

La sistemazione degli spazi di pertinenza scoperti degli edifici produttivi e di servizio dovrà essere indicata nelle planimetrie di progetto nel rispetto delle presenti norme.

## **H Prescrizioni per gli scarichi**

Le Ditte assegnatarie dei lotti devono ottemperare, per quanto attiene agli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, di acque superficiali e sotterranee, a quanto previsto dal D.lgs 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Dovrà in ogni caso essere richiesta l'autorizzazione comunale all'immissione degli scarichi nella rete fognaria comunale, previo rilascio di precedente autorizzazione da parte delle autorità competenti, ai sensi del D.lgs 152/99 e successive modifiche ed integrazioni; le Ditte assegnatarie dovranno inoltre ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n.43 del 15-09-81, dal D.L. n.152 del 11-05-99, e quant'altro previsto in materia.

Qualora l'attività preveda scarichi di liquidi di lavorazione, oltre a quanto previsto dalle norme vigenti in materia, dovrà essere allegata alla domanda di concessione da parte dell'assegnatario dell'area od altro che ne abbia titolo o disponibilità, una dichiarazione d'impegno a rispettare, in base all'uso previsto in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi, assumendo ogni responsabilità in merito all'idoneità di quanto progettato, ed alla successiva conformità a quanto previsto delle opere da eseguire.

In ogni caso dovrà essere presentata al Comune una dichiarazione descrittiva della natura degli scarichi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste, e la descrizione del processo di depurazione, degli impianti di abbattimento e depurazione da installare, e se del caso, dovrà essere richiesta la prevista autorizzazione - per quanto di competenza - agli Enti preposti.

Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, occorre richiedere, tramite il preposto ufficio comunale, una nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti, le quali dovranno certificare le caratteristiche qualitative e quantitative dei nuovi scarichi, ponendole a confronto con quelle degli scarichi preesistenti.

E' vietato ottenere i limiti di accettabilità previsti dalle menzionate leggi mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

E' consentito smaltire le acque provenienti dai servizi igienici e dalle cucine attraverso la fognatura comunale, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa in materia.

### **I Prescrizioni contro l'inquinamento atmosferico ed acustico.**

Le attività produttive devono ottemperare a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, dal D.P.C.M. del 01.03.1991 e successive modifiche ed integrazioni, ed hanno l'obbligo di munirsi delle relative autorizzazioni e/o pareri.

### **L Prescrizioni antincendio**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le normative e prescrizioni statali e regionali vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche degli edifici e delle attività svolte, e l'assegnatario dell'area od altro responsabile che ne abbia titolo o disponibilità dovrà munirsi delle relative autorizzazioni, nulla-osta o pareri.

### **M Modalità attuative particolari e Rapporti convenzionali**

I rapporti convenzionali con il Comune previsti dalle presenti Norme determinano le condizioni giuridiche tra gli operatori privati e la pubblica Amministrazione, in particolare per ciò che riguarda:

- le modalità di cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione;
- le modalità di assegnazione dei lotti;
- le modalità e le clausole in caso di dismissioni o inattività;
- la partecipazione attiva delle Ditte insediate a politiche di Marketing territoriale e di qualificazione ecologica dell'area e delle produzioni.

Tali Convenzioni tra pubblico e privato formano parte integrante e sostanziale della Normativa e degli elaborati del sottoambito Ai.

### **N Norme transitorie**

Gli interventi comunque assentiti in base al previgente regime urbanistico dell'area possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme.

Nell'ambito delle realizzazioni previste dal presente Progetto di Piano sono ammesse modifiche in corso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.

### **Sottoambito D3 – attività per attrezzature ricettive**

Tale zona è riservata all'insediamento di complessi residenziali turistici e di ricettività alberghiera ed in essa il P.R.E. si attua mediante Intervento edilizio diretto.

Per iniziativa pubblica o privata, per esigenze strategiche di modificazione o attuazione delle aree comprese in questa sottozona, si può fare ricorso all'uso del "Programma Integrato di Intervento" (P.I.I.) e/o del "Programma di Recupero Urbano" (P.R.U.) di cui rispettivamente all'art. 30bis ed all'art.

30ter della L.R. 18/83, così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95 e si può operare anche attraverso le società per azioni di cui al comma 59 dell'art. 17 della Legge 127/97.

Si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti Norme):

- indice di fabbricabilità fondiaria (If)	=mc/mq	1,5
- indice di copertura (Ic)	=%	35
- altezza massima (H)	=ml	10,50
- numero dei piani fuori terra (p) (escluso sottotetti abitabili)	=n	3
- distacco dal ciglio stradale (ds)	=ml	10,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=ml	5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=ml	10,00

In ogni caso, eventuali diverse esigenze (indice fondiario , altezza, ecc.) potranno essere valutate nell'ambito delle vigenti leggi in materia.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano; non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art. 24 e 25 delle presenti Norme e più specificatamente esercizi alberghieri e simili, pubblici esercizi, sport di base, commercio diffuso, nonché la realizzazione residenziale limitatamente all'alloggio del proprietario e/o custode, ma la quota a destinazione residenziale non potrà superare la dimensione pari a mq. 200 di superficie edificabile (Se).

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione nel rispetto degli indici di piano e non superando il 10% della volumetria preesistente.

#### **Art. 41 Aree agricole – zona omogenea E**

Questo ambito di intervento è disciplinato dalla L.R. 18/83, al Titolo VII del testo in vigore con esclusione con quanto è disposto dalla L.R. 12/99.

Questo ambito di intervento è destinato allo svolgimento dell'attività agricola e/o a quelle attività complementari connesse all'uso agricolo del suolo; assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68. La normativa tecnica per le aree agricole prevede il riconoscimento della salvaguardia, promozione e valorizzazione delle attività agricole.

In questo sottoambito, tutti i terreni appartenenti al demanio libero e quelli proposti per la legittimazione o per la reintegra, negli atti in possesso della Direzione Agricoltura e che la Regione ha trasmesso al Comune, sono indisponibili per l'Amministrazione Comunale e per l'eventuale occupatore abusivo, salva la preventiva autorizzazione regionale, ai sensi della L.R. 25/88 e successive modifiche ed integrazioni.

In questo ambito sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo) e destinazioni produttive di servizio relative all'attività agricola nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 18/83, al Titolo VII del testo in vigore con esclusione con quanto è disposto dalla L.R. 12/99.; nel caso di interventi di cui al secondo comma dell'art. 70 della L.R. 18/83, la superficie minima del fondo su cui deve essere localizzato l'edificio è di mq. 10.000.

Al fine di meglio disciplinare la realizzazione dei manufatti nel territorio agricolo, e in riferimento a quanto disposto dalla L.R. 12/99, l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare con apposito provvedimento le aree maggiormente idonee ad una corretta localizzazione dei manufatti, in funzione delle reali esigenze di conduzione dei fondi agricoli e soprattutto in funzione delle valenze naturali, agricole, paesaggistiche e di tutela del territorio agricolo comunale, anche in funzione delle diverse unità omogenee paesaggistiche individuabili sul territorio comunale.

In questo ambito sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (connesse o meno alla conduzione del fondo) e destinazioni produttive e di servizio relative all'attività agricola nel rispetto di quanto previsto dal titolo VII della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

Per gli interventi non inclusi nella tipologia di attività consentite specificate nel comma precedente, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di valutarli ed autorizzarli di volta in volta.

In questo ambito il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente artt. 12, 13., 14, 15 delle presenti norme) e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 69, 70 e 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

Tutti i requisiti necessari ai fini del rilascio del "permesso di costruire" sono quelli definiti nel titolo VII della L.R. 18/83 (nel testo vigente) e nell'art. 4 della L.R. n° 1979.

E' ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia.

In questo ambito è inoltre ammessa la realizzazione di attività agrituristiche e di ricettività extralberghiera così come disciplinato dalla L.R. 75/95.

Le linee guida generali sulla "Gestione delle aree agricole" sono rimandate alla redazione di uno studio, con opportuna cartografia, in riferimento allo studio tematico rurale acquisito dalla Provincia di Chieti.

### **A Residenze connesse all'attività agricola**

Nel caso di interventi di cui al secondo comma dell'art. 70 della L.R. 18/83, la superficie minima del fondo su cui deve essere realizzato l'edificio è di mq. 1000.

In questo ambito si interviene con le seguenti modalità e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/m 0,03
- altezza massima (H) =ml 7,50
- numero dei piani fuori terra (p) (con esclusione dei sottotetti abitabili) =n 2
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 20,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

### **B Mantenimento degli insediamenti agricoli esistenti**

I fabbricati esistenti alla data di adozione del presente piano, ai fini del mantenimento degli insediamenti agricoli e secondo il criterio di contenere lo stato di fatto ed evitare ulteriori compromissioni dei luoghi, potranno essere oggetto dei seguenti interventi (così come definiti nel precedente art. 26 delle presenti Norme):

- manutenzione ordinaria (a);
- manutenzione straordinaria (b);
- restauro e risanamento conservativo (c);
- ristrutturazione edilizia (d);
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (d);

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano potranno usufruire una tantum di un incremento del 20% della superficie utile esistente (Sul); tali interventi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici di piano:

- distacco dal ciglio stradale (ds)  
o in allineamento =ml 5,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

Il distacco dal ciglio stradale deve essere aumentato nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati dal tecnico comunale in sede di verbale di inizio dei lavori; il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano.

Gli edifici di qualsivoglia destinazione aventi altezza superiore a ml. 10,50 o con più di tre piani fuori terra (oltre all'eventuale sottotetto), possono essere esclusivamente oggetto di interventi per l'ordinaria manutenzione, la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie e/o cubatura.

Con riferimento alla tipologia delle costruzioni di cui al precedente art. 26 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h".

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, è ammesso un incremento «una tantum» della superficie utile esistente (Sul) pari al 30% per edifici con Sul inferiore a mq.100, al 20% per edifici con Sul compresa tra mq. 100 e 150, al 15% per edifici con Sul tra mq. 150 e 250, al 10% per edifici con Sul superiore a mq. 250.

Non sono in ogni caso ammessi frazionamenti dei fabbricati esistenti in più di due unità immobiliari residenziali.

### **C Insedimenti produttivi**

Per la realizzazione di impianti, manufatti ed edifici produttivi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli valgono le indicazioni e prescrizioni ai sensi dell' art. 72 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

Al fine di soddisfare particolari esigenze per lo svolgimento di attività legate alla conduzione del fondo che prevedono la realizzazione di attrezzature o costruzioni speciali, l'altezza minima consentita può essere di volta in volta valutata e assentita dalla Commissione Edilizia Comunale.

### **D Turismo rurale e attrezzature**

Per la realizzazione di tali strutture valgono le prescrizioni ai sensi della L.R. n° 75/1995, della L.R. n° 32/1998, della L.R. n° 16/2003.

In questo ambito, fermo restando il carattere agricolo della zona, è possibile intervenire per il recupero di vecchie costruzioni e per il recupero e/o ampliamento ed impianti destinati all'agriturismo ed al turismo rurale, applicando i seguenti indici come definiti all'art 13 delle presenti norme:

- superficie fondiaria minima d'intervento=mq 1.500
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 0,03
- altezza massima (H) =ml 7,50
- numero dei piani fuori terra (p) =n 2
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 20,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

In questo ambito, è altresì possibile localizzare attrezzature ed impianti complementari al turismo rurale (campeggi, maneggi, percorsi attrezzati, ecc.) applicando i seguenti indici come definiti all'art 13 delle presenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 0,05
- altezza massima (H) =ml 6,50
- numero dei piani fuori terra (p) =n 2
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 20,00

- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

#### **Art. 42 Edilizia Pubblica**

In riferimento a quanto disposto dall'Art. 25 delle presenti Norme, nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda realizzare edilizia sovvenzionata o convenzionata, può individuare e destinare all'interno delle zone destinate ad espansione della struttura urbana apposite aree nelle quali il P.R.E. si attua mediante formazione del Comparto edificatorio così come definito dall'art.26 della L.R. 18/83 nel testo vigente e deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti Norme):

- indice di fabbricabilità territoriale (It) =mc/mq 1,20
- indice di copertura (Ic) =% 40
- lotto minimo =mq 2000
- altezza massima (H) =ml 10,50
- numero dei piani fuori terra (p) =n 3
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 10,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

In analogia alle norme relative alle zone di espansione della struttura urbana, valgono le indicazioni di cui all'art. 25 delle presenti Norme.

#### **Art. 43 Servizi per il soddisfacimento degli standard (FA – FB)**

L'ambito F, ovvero i sottoambiti FA, FB, Verde pubblico e parcheggio pubblico, come individuate sulle tavole di Piano, sono destinati a "servizi per il soddisfacimento degli standard" ed in essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 12 e 13 delle presenti norme):

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 1,80
- indice di copertura (Ic) =% 50
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 0,00
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

Il distacco dal ciglio stradale, nei diversi "sottoambiti" di intervento, deve essere conforme a quanto prescritto dalle disposizioni di cui al D.Lgs n° 285/1992, al D.P.R. n° 495/1992 (nei testi in vigore), nonché della Circolare del Ministero LL.PP. n° 6709/1997. Altresì dev'essere conforme alla "perimetrazione delle strade all'interno del centro abitato" approvato con D.Lgs 285/1992 approvato con delibera di giunta n° 35 del 7/3/1995, nonché a quanto prescritto dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/1985.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano; in questa sottozona non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammessi interventi finalizzati, secondo quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 1444/68, a:

AS - attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);

IC - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);

VPS, VP, VA - attrezzature sportive, verde pubblico, parchi urbani attrezzati ;

P - parcheggi pubblici .

Le aree ricomprese in queste sottozone sono comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi indicati negli elaborati grafici del piano mediante l'apposizione delle suddette sigle.

Ai sensi della L.R. 29/88 almeno il 20% delle aree da destinare ad attrezzature di interesse comune deve essere riservato ai servizi religiosi; la previsione di nuovi servizi religiosi dovrà assicurare una superficie minima di mq. 2.000 per ogni insediamento; i servizi religiosi già esistenti alla data di adozione del presente piano (ed individuati con apposita simbologia degli elaborati grafici) possono essere ampliati in deroga agli indici di edificabilità di cui al presente articolo.

#### **Art. 44 Servizi di interesse generale (FB)**

La sottozona F.B è destinata a "servizi di interesse generale" ed in essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) =mc/mq 1,80
- indice di copertura (Ic) =% 50
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 0
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature ed impianti di servizio e/o tecnologici di interesse generale, comprese o meno in quelle contemplate dal D.M. 1444/68.

Il distacco dal ciglio stradale, nei diversi "sottoambiti" di intervento, deve essere conforme a quanto prescritto dalle disposizioni di cui al D.Lgs n° 285/1992, al D.P.R. n° 495/1992 (nei testi in vigore), nonché della Circolare del Ministero LL.PP. n° 6709/1997. Altresì dev'essere conforme alla "perimetrazione delle strade all'interno del centro abitato" approvato

con D.Lgs 285/1992 approvato con delibera di giunta n° 35 del 7/3/1995, nonché a quanto prescritto dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/1985.

Nel sottoambito FB contraddistinto con l'apposito simbolo "progetti strategici", per iniziativa pubblica o mista pubblica/privata, è consentita la realizzazione di strutture di interesse pubblico comunale o intercomunale, facendo ricorso a formule innovative per la realizzazione di Progetti di Riqualificazione Urbana. L'amministrazione Comunale per questo sottoambito si riserva la possibilità di valutare e definire al momento della definizione del progetto, gli indici di realizzazione e le modalità di attuazione, fermo restando la destinazione d'uso per le attività di interesse collettivo.

#### Art. 45 Zone destinate alla viabilità (G)

Le zone destinate alla viabilità sono necessarie allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (statico e dinamico).

Tali zone comprendono:

le strade	===
i parcheggi	P
le fasce di rispetto stradale	Vr
le aree di servizio per l'auto	SA

#### Classificazione delle strade

Le strade che interessano il comune di Arielli, ai sensi del D.L. 30/04/92 n.285, sono di due tipi:

C = strade extraurbane secondarie (provinciali)

F = strade locali (comunali)

Ai fini dell'applicazione delle distanze dalle strade il perimetro dell'area urbana è rappresentata dalla delimitazione del centro urbano di cui alla delibera di G.C. n° 35 del 7/03/95.

#### Distanze minime degli edifici dalle strade

Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono prescritte dal D.P. 16/12/92 n.495 modificato e integrato dal D.P. 26/04/93 n.147.

Rispetto ai due suddetti tipi di strade le distanze minime da osservare sono:

A	All'interno dei perimetri delle aree urbane delimitate come centri abitati ai sensi dell'art.4 del D.L. 30/04/92 n.285	Le distanze minime prescritte per le singole zone dalle presenti N.T.A., per le strade di entrambi i tipi C ed F
B	All'interno dei centri abitati non compresi nei perimetri delle aree urbane e delimitati ai sensi dell'art.4 di cui sopra	5 mt. per le strade di entrambi i tipi C ed F; le d.min. prescritte per le singole zone dalle presenti N.T.A. per le strade di tipo F.
C	All'interno dei perimetri delle aree	10 mt. per le strade di tipo C;

	urbane non delimitate come centri abitati ai sensi dell'art.4 di cui sopra	le d.min. prescritte per le singole zone dalle presenti N.T.A. per le strade di tipo F.
D	All'esterno dei perimetri delle aree urbane e dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art.4 di cui sopra	30 mt. per le strade di tipo C; 20 mt. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3 del D.L. 30/04/92 n.285. Per queste ultime la distanza minima è di 10 mt.

Relativamente alla costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, limitatamente al caso di cui al precedente punto D, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a 3 mt. per entrambi i tipi di strade.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (d) che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nella zona di cui al presente articolo è consentita la permanenza o l'installazione di stazioni di rifornimento del carburante solo se compatibili con la legislazione ed i regolamenti vigenti in materia e solo se collocati esternamente alle sedi stradali (carreggiata più marciapiedi) o collocati in modo che la sosta per il rifornimento avvenga all'esterno della sede stradale e comunque non arrechi intralcio alla circolazione dei veicoli e dei pedoni.

Le strade di progetto all'interno del perimetro urbano, sono individuate e classificate con i simboli === nelle tavole di progetto del Piano.

#### **Art. 46 Zone destinate a parcheggi (P)**

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

- parcheggi di urbanizzazione primaria;
- parcheggi privati, così come disciplinati dall'Art 29 delle presenti Norme;

Lo standard è espresso in mq. di superficie, comprensiva degli spazi di manovra, in rapporto alla superficie edificabile (Se).

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono quelli necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono pubblici.

Le aree destinate a parcheggio all'interno dei comparti unitari di attuazione devono essere rese disponibili per l'uso pubblico ovvero cedute gratuitamente, tramite convenzione, al Comune.

Le aree per i parcheggi di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati grafici del PRE con il simbolo "P" concorrono alla dotazione di cui al DM 1444/68 (standard urbanistici).

**Art. 47 Zona per servizi all'auto (distribuzione carburanti)**

In tale zona si interviene ai sensi del D.Lgs 32/1998.

Le zone da destinare a tale attività sono quelle indicate dal Piano della rete carburanti di competenza comunale.

Tale zona comprende le aree destinate a stazione di servizio in sede propria e alle attività connesse all'auto e al trasporto pubblico e privato, ed in essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

- indice di copertura (Ic)	=%	30
- lotto minimo	=mq	2000
- H massima	=ml	6,50
- distacco dal ciglio stradale (ds)	=ml	10,00
- distacco minimo dal confine (dc)	=ml	10,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=ml	10,00

In tale sottozona ogni intervento deve contenere indicatori di qualità per la sostenibilità ambientale. In particolare ogni progetto dovrà prevedere cortine perimetrali, schermature verdi, ecc.

In tale sottozona sono ammesse anche destinazioni d'uso complementari all'attività principale, con particolare riferimento al commercio di servizio, ai servizi per il trasporto pubblico, allo stazionamento ed al parcheggio e all'artigianato di servizio all'auto.

In questa sottozona è anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non potrà superare la dimensione pari a mq. 200 di superficie edificabile (Se) di ogni singolo intervento.

**Art. 48 Zona Cimiteriale (CIM)**

La zona cimiteriale è costituita dalle aree destinate a contenere i campi per l'inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature di servizio. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, indicate dalle tavole di P.R.E. solamente per l'applicazione del vincolo di inedificabilità. La zona cimiteriale è indicata con apposito terino e comprende l'insieme delle aree destinate ai servizi cimiteriali.

In tale sottozona il Piano si attua per intervento diretto e l'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo.

Nella fascia di rispetto cimiteriale si richiamano le disposizioni di cui all'art. 28 della L. 166 del 1/08/2002, recante modifiche ed integrazioni all'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. n° 1265 del 24/07/1934.

Per ogni intervento valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della L. 166/2002.

Nella sottozona destinata a "fascia di rispetto cimiteriale" è inibito ogni intervento edilizio per residenze stabili, ai sensi della specifica normativa vigente in materia.

Eventuali fabbricati esistenti all'interno di detto perimetro, fatta salva la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente P.R.E., non possono subire cambiamenti di destinazione d'uso e possono essere oggetto solo di interventi per la ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti al precedente art 25 e 26 delle presenti norme.

Nel caso di demolizione che sia conseguente a causa di forza maggiore, e ove sia dimostrata l'impossibilità di ricostruire al di fuori della fascia di rispetto, è consentita la riedificazione nel limite del volume preesistente.

E' consentita, nella fascia di rispetto cimiteriale, la posa di manufatti provvisori adibiti a chioschi per la vendita dei fiori, di lampade votive, ecc., previa stipula di convenzione con la quale il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La fascia di rispetto cimiteriale in forza del V comma dell'art.338 del R.D. n.1265 del 27.07.1934 e di tutta la legislazione vigente in materia è stato ridotto a mt.100, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 27/11/03.

#### **Art. 49 Zona a verde urbano di rispetto (Vr)**

Le zone a verde di rispetto sono destinate al mantenimento e/o alla formazione del verde per giardini, parchi privati, parchi agricoli urbani, e riguardano spazi ineditati.

Il verde di rispetto urbano è riportato sugli elaborati grafici con apposito retino. Tali zone sono state individuate come ambiti paesaggistici rilevanti per la connotazione morfologica ed identitaria del territorio comunale.

In tali zone sono vietate costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario.

I proprietari delle aree destinate a verde privato hanno l'obbligo di provvedere alla tutela e alla salvaguardia delle alberature d'alto fusto esistenti quando classificate come specie consigliate. In caso di inadempienza l'Amministrazione potrà imporre l'esecuzione delle opere necessarie.

**Art. 50 Zona a verde di rispetto stradale**

Comprende la fascia di verde di rispetto stradale. Ove questa non sia desumibile o indicata dalle tavole di piano, entro il centro abitato, deve essere larga (se non diversamente specificato dall'Ente proprietario):

- lungo le strade provinciali mt.3.0
- lungo le strade comunali mt.2.0
- lungo le strade vicinali mt.1.5

In questa zona:

- non è consentito porre a dimora alberi di alto fusto;
- non sono consentite costruzioni e tantomeno recinzioni;

Tali aree sono destinate esclusivamente all'ampliamento delle carreggiate esistenti, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, alla posa di manufatti per le reti tecnologiche.

Dove lo strumento urbanistico riporta, nelle tavole di progetto, la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale, si configurano interventi di ampliamento delle sedi viarie e, quindi, si determina una limitazione d'uso delle aree interessate, anche in ordine al loro asservimento ai fini dell'edificabilità.

**Art. 51 Zona per il verde pubblico (Vp)**

Le zone di verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aree a parco a scala urbana. Tali aree sono indicate col simbolo Vp e comprendono l'insieme delle aree pubbliche attrezzate per le attività libere all'aperto di cui al D.M. 1444/68, così come indicato all'art. 16 delle presenti Norme.

Nelle zone destinate a verde pubblico (VP) all'interno del perimetro urbanizzato od ad esso limitrofo sono consentite unicamente costruzioni che realizzino o integrino la destinazione di zona e cioè le attrezzature per la sosta e per il gioco dei bambini e chioschi gestiti dai privati. Tali attrezzature, quando richieste da privati, potranno essere autorizzate mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione delle aree adiacenti, conservando il verde esistente ed in particolare le alberature.

In questa sottozona il P.R.E. il Verde Pubblico VP si attua per intervento edilizio diretto ed ogni intervento deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano o almeno con uno dei sottoambiti in essi eventualmente perimetrati, nel rispetto dei seguenti indici di Piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =mq/mq 0,02
- indice di copertura (Ic) = % 10
- altezza massima (H) =ml 4.50
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 10
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 20

In questi sottoambiti si possono realizzare attrezzature sportive all'aria aperta ed al coperto, all'interno di un ambiente verde di parco costruito con giardini, orti botanici, boschi, piccole oasi attrezzate, ecc.; è ammessa anche la realizzazione di piste ciclabili attrezzate e di percorsi - vita.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., nelle more di vigenza del Comparto, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione non superiore al 10% della volumetria totale pre - esistente.

#### **Art. 52 Zona per attrezzature sportive (Vps)**

Tali aree indicate col simbolo (Vps) comprendono l'insieme delle aree specificamente riservate agli impianti pubblici per il gioco e lo sport inseriti nel verde, di cui al D.M. 1444/68.

In tali zone sono ammesse attrezzature sportive sia coperte sia scoperte, ed in essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	=mq/mq	0,10
- indice di copertura (Ic)	= %	10
- altezza massima (H)	=ml	4.50
- distacco dal ciglio stradale (ds)	=ml	10
- distacco minimo dal confine (dc)	=ml	5
- distacco minimo tra fabbricati (df)	=ml	20

Le coperture stagionali realizzate con strutture leggere e rimovibili (pneumatiche o a tenda) non sono da computare ai fini dell'Uf e della H. max.

Sia nelle zone con attrezzature esistenti sia nelle zone in cui si dovranno realizzare nuovi impianti, dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) e i parcheggi pubblici in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti Norme, ed in ogni caso una quota minima pari al 5% della superficie complessiva della zona.

Per esigenze particolari legate alla realizzazione di attrezzature sportive di interesse speciale o strategico, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di valutare possibili variazioni alle indicazioni prescritte dalla presente Norma, fermo restando la destinazione d'uso principale.

#### **Art. 53 Zona per attrezzature tecnologiche T**

E' indicata col simbolo T e comprende l'insieme delle aree destinate a manufatti edilizi ed edifici necessari per l'esercizio delle reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e degli insediamenti (acquedotto, elettrodotto, gasdotto, fognature, impianti di depurazione, scariche

controllate, telecomunicazioni, etc.) e a servizi tecnici urbani. In essa il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 13 delle presenti norme):

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| - altezza massima (H)                 | =ml 4,50  |
| - distacco dal ciglio stradale (ds)   | =ml 7,50  |
| - distacco minimo dal confine (dc)    | =ml 5,00  |
| - distacco minimo tra fabbricati (df) | =ml 20,00 |

In tali zone le quantità edificabili e le modalità di intervento sono fissate nel progetto esecutivo che diviene parte integrante del presente Piano al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

## TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI

- Art. 54 Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio**  
Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del PRE, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del PRE.

Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

- Art. 55 Facoltà di deroga**  
Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente PRE nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

- Art. 56 Disposizioni per vincoli territoriali diversi**  
Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRE, hanno efficacia vincoli e limitazioni alla edificabilità apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali zone di rispetto per: depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc..nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovraordinate PPR, PTCP, piani tematici, ecc..

Nelle aree interessate da beni archeologici (rinvenimenti archeologici, siti archeologici, complessi edilizi o singoli manufatti architettonici) individuate già da altri Enti o rinvenibili in futuro, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal PRE sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica o dell'organo tecnico preposto, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Il presente articolo si riferisce anche ai beni storico-architettonici (individuati nella tavole con apposita campitura): complessi edilizi o singoli edifici di valore storico, di valore artistico, di valore architettonico e documentario, valutati da specifiche indagini conoscitive.

- Art. 57 Disposizioni per gli edifici di particolare interesse storico-architettonico**  
Tale norma si riferisce alle unità edilizie, individuate con apposita campitura sulle tavole del PRE, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi, per unicità, per caratteri architettonici o artistici.

In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- restauro scientifico.

**Art. 58 Disposizioni per gli edifici di archeologia industriale di particolare interesse urbanistico-architettonico**

Tale norma si riferisce ai manufatti di architettura industriale individuate all'interno della fascia di rispetto fluviale.

Per tali edifici è consentita:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- tantum l'incremento di volume edilizio una tantum pari al 10% del volume esistente .

In tali edifici sono consentite le attività residenziali e le attività di tipo turistico ricreativo, nelle modalità e disposizione della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

**Art. 59 Disposizioni speciali connesse alla tutela fluviale**

Per le zone di tutela fluviale s'intendono le parti del territorio destinate ad assicurare il regolare deflusso delle acque superficiali. In tali zone, oltre alle presenti Norme, valgono le indicazioni di cui all'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Chieti.

Le zone di tutela fluviale comprendono le seguenti sottozone:

ZONE FLUVIALI: che comprendono tutte le aree destinate esclusivamente alla regimazione idraulica del corpo idrico;

FASCE DI RISPETTO FLUVIALE: che comprendono le aree poste a protezione della zona precedente al fine di assicurare la massima salvaguardia ambientale (Legge n. 431/85).

**1 — Zone fluviali**

Le zone fluviali sono destinate alla regimazione idraulica del corpo idrico sotteso e al contenimento delle infrastrutture necessarie all'ottimale deflusso naturale, al contenimento delle opere d'attraversamento, nonché al mantenimento del clima necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea.

In tali zone non sono ammesse utilizzazioni di alcun tipo, se non specificamente rivolte al conseguimento delle finalità di conservazione e di difesa del suolo e del corpo idrico, fatto salvo quanto specificato dal R.D. 25/7/1904 n. 523 sulle opere e la polizia idraulica.

In particolare nelle zone fluviali non sono ammessi:

- Depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.);
- Attività pubblicitaria sia segnaletica sia cartellonistica se non indirizzata a particolari indirizzi scientifici o naturalistici;

- Asportazione o danneggiamento di piante e fiori che non contrastino la regimazione idraulica del corso d'acqua;
- Asportazione o manomissione di rocce se non previo rilascio di autorizzazione;
- Introduzione di esplosivi, veleni, narcotici o di ogni altro mezzo distruttivo, attrattivo, repulsivo o di cattura degli animali;
- Costruzioni di opere edilizie di qualsiasi genere;
- Svolgimento di attività industriali, commerciali e agricole;
- Effettuazione di scarichi di liquidi non in conformità con il D.Lgs 152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- Insediamento di depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale nonché aree a parcheggio.

Gli unici interventi edilizi ammessi sono:

- Demolizione di edifici e manufatti fatiscenti, fatti salvi eventuali regolamenti particolari, vincoli delle Sovrintendenze, normative comprensoriali e regionali in materia di beni storico-archeologici;
- Esecuzione di lavori di sistemazione e di regimazione del corpo idrico;

## **2 — Zone di rispetto fluviale**

La zona di rispetto fluviale comprende oltre alla normale zona fluviale le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge n.431/85. Tale zona è destinata ad assicurare il regolare deflusso delle acque, nonché a garantire la regimazione idraulica e il contenimento delle infrastrutture necessarie al deflusso e all'attraversamento del corpo idrico.

Tale zona è individuata nelle tavole del P.R.E. come “area di rispetto e/o di tutela fluviale”, nella tavola 4 del PRE dei vincoli, ed è rivolta al conseguimento delle finalità di conservazione e di difesa del suolo, fatto salvo quanto specificato dal R. D. 25.7.1904 n.523 sulle opere di polizia idraulica.

In particolare non sono ammessi:

- Depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, etc.);
- Attività pubblicitaria sia segnaletica sia cartellonistica se non indirizzata a particolari indirizzi scientifici o naturalistici;
- Asportazione o danneggiamento di piante e fiori, di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale, che non contrastino la regimazione idraulica del corso d'acqua;
- Asportazione o manomissione di minerali se non previo rilascio di autorizzazione;
- Introduzione di esplosivi, veleni, narcotici o di ogni altro mezzo distruttivo, attrattivo, repulsivo o di cattura degli animali;
- Costruzione di opere edilizie di qualsiasi genere;
- Svolgimento di attività industriali, commerciali e agricole;
- Effettuazione di scarichi di liquami non in conformità, con il D.lgs 152/99;
- Insediamento di depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché aree a parcheggio.
- Le erezioni di linee elettriche di alta e media tensione che non siano di attraversamento salvo in casi di comprovata impossibilità tecnica;

- La costruzione di nuovi edifici e manufatti edilizi, anche precari;
- Le escavazioni di materiali lapidei non disciplinate.

Gli unici interventi edili ammessi sono quelli per l'esecuzione di lavori di sistemazione e di regimazione del corpo idrico.

In particolare sono ammesse le seguenti attività:

- Forestazione, in special modo nei terreni più alti, per dare maggiore forza all'attività di difesa attiva del suolo;
- Attività agricola ed orticola, ma unicamente per coltivazioni e produzioni compatibili con il regime idraulico del corso d'acqua;
- Formazione di parchi fluviali sia a livello di attrezzatura urbana che territoriale;
- Installazione di campeggi;
- Conservazione, ripristino, restauro e ristrutturazione di edifici costruzioni e manufatti idraulici in rapporto storico-funzionale con il corso d'acqua e di edifici di particolare pregio storico-ambientale;
- Demolizione di edifici fatiscenti.

### 3 — Altri vincoli e disposizioni

Sulle zone fluviali e su parti delle fasce di tutela, nei confronti della prevalente funzione idrica specifica di ciascun corso d'acqua, valgono anche tutte le altre disposizioni di leggi, regolamenti e vincoli vigenti in materia, nonché proseguono le competenze di gestione e controllo degli enti preposti, dello Stato e della Regione.

Qualora sulle fasce fluviali, ove per definitiva assenza del corso d'acqua, si dovesse effettuare una riduzione della zona di rispetto fluviale e/o di rischio idrogeologico, la destinazione d'uso dei suoli appartenenti alle suddette fasce saranno ridefinite in base a criteri di coerenza con il progetto di piano e in base alla struttura proprietaria interessata.

## **Art. 60 Disposizioni speciali connesse alla fascia ferroviaria**

Per la fascia della linea ferroviaria Sangritana valgono le disposizioni di cui al DPR 753 del 11/07/80.

Gli interventi di natura edilizia dovranno essere autorizzati secondo la normativa vigente della Regione Abruzzo Direzione Generale Trasporti.

Le modifiche e/o realizzazioni di nuove strade interagenti con la sede ferroviaria, dovrà prevedere l'eliminazione degli attraversamenti a raso e, se non realizzabili, la realizzazione di nuovi impianti di protezione.

Nel caso di riconversione funzionale della linea ferroviaria all'interno del territorio comunale, gli interventi ammessi nella fascia di pertinenza della ferrovia Sangritana, sono quelli previsti dal seguente articolo.

Tale zona è individuata sulle tavole di PRE come "Ferrovia Sangritana – fascia di pertinenza".

Sulla fascia ferroviaria e sulle aree di pertinenza sono ammessi interventi per la realizzazione di un corridoio ecologico, ovvero di una fascia verde attrezzata.

In particolare sono ammesse le seguenti attività:

- Realizzazione di pista ciclabile
- Realizzazione di aree attrezzate per lo sport e per le attività collettive
- Installazione di pubblica illuminazione
- Realizzazione di chioschi e gazebo, e comunque strutture amovibili
- Conservazione, ripristino, restauro e ristrutturazione di edifici, costruzioni e manufatti della ferrovia in rapporto storico-funzionale con tracciato ferroviario e di edifici di particolare pregio storico-ambientale e architettonico.

#### **Art. 61 Disposizioni speciali connesse alle Zone Tratturali**

La fascia tratturale comprende l'antico tratturo «L'aquila-Foggia» nel tratto che attraversa il territorio comunale di Arielli come riportato nella Tav. 4 e Tav 4 a di P.R.E..

Tale area è soggetta a recupero e ripristino ai fini di un possibile uso collettivo.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal Piano Quadro Tratturo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 30/8/85 ed approvato dal ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo di Chieti, con provvedimento del 10 ottobre 1985.

Tutti i proprietari dei terreni, già appartenenti al demanio dello stato per i Tratturi, prima di ogni intervento sugli stessi, dovranno produrre un titolo di possesso definitivo.

#### **Art. 62 Disposizioni speciali connesse alle Zone boschive**

Nelle zone boschive, individuate e segnalate dall'Ente preposto, sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale, pubblico e privato, per favorire l'aumento e il miglioramento della produzione legnosa, l'occupazione dei lavoratori agricolo-forestali.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, riportate graficamente nelle Tavole del piano, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali devono essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale ai sensi della Legge 3267/23.

Nelle zone non sottoposte a vincolo eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppo o filari devono essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale ai sensi della L.R. 24/96.

Nelle zone boscate è vietato costruire nuovi manufatti edilizi ad eccezione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco.

Nelle zone boschive si devono rispettare i seguenti indirizzi:

- Divieto di sradicamento ed incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le rive di torrenti, rii, canali e scoli;
- Divieto di dissodare e utilizzare a turni brevi i terreni boscati, cespugliati e saldi, laterali ai torrenti, ai rii, ai canali ed agli scoli a distanza minore di metri 100 dalla linea raggiunta dalle acque ordinarie;
- Obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco totalmente o parzialmente distrutto da incendio o da invasione d'insetti o di funghi, di provvedere a curarne il rimboschimento o la successione delle piante o ceppaie offese dal fuoco per favorirne il ripollamento;
- Obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco tagliato, a provvedere al rimboschimento della superficie qualora quattro anni dopo il taglio non si sia ottenuta la completa rinnovazione della tagliata ed anche prima qualora si ritenga non possibile il rinnovo naturale;
- Obbligo di eseguire tagli a strisce alternate od a scacchiera per i cespuglieti ed arbusteti presenti su terreni instabili od in forte pendenza;
- Obbligo ad eseguire le necessarie ripuliture nei boschi cedui e d'alto fusto per garantirne ottimali condizioni vegetative;
- Divieto assoluto di tagli rasi su ampie superfici per i boschi d'alto fusto tranne quelle in cui è prevista l'utilizzazione a cicli rotativi con successivo rimboschimento e rinnovamento;
- Obbligo di procedere al rilascio di un congruo numero di matricine delle diverse classi cronologiche, al fine di ottenere possibilmente cedui composti e disetanei, attraverso il taglio dei cedui semplici. Il ceduo non potrà essere assoggettato a taglio raso, ma dovrà essere utilizzato a sterzo avviato all'alto fusto;
- E' vietato il rotolamento e lo strascico dei prodotti utilizzati con taglio attraverso le parti di bosco tagliate di recente od in rinnovazione;
- Dovrà essere vietato lo sradicamento delle ceppaie, delle piante d'alto fusto e dei cedui; solo le ceppaie secche potranno essere sradicate a condizione che gli scavi siano subito colmati ragguagliandone la superficie e che il terreno nel luogo dello scavo sia subito opportunamente rassodato e rimboschito con piante della stessa specie o d'altro tipo purché caratteristico dei luoghi e dell'ambiente edafico;
- Nei boschi che, per la loro particolare ubicazione, difendono terreni, fabbricati ed opere pubbliche dalla caduta di valanghe o dal rotolamento di sassi, anche lo sradicamento delle piante morte e delle ceppaie potrà eseguirsi con adeguati accorgimenti tecnici;
- I proprietari o i possessori di boschi dovranno compiere obbligatoriamente i lavori di rinnovamento nei termini stabiliti dalla buona tecnica silvana;
- Dovrà essere vietata la conversione dei boschi d'alto fusto in cedui composti, semplici da capitozza o da sgamollo e parimenti sarà, vietata la conversione dei cedui composti in altre forme di ceduo;
- Per tutte le formazioni boscate, ai fini idrogeologici, dovranno essere rispettati i tempi e i modi di eseguire i tagli;

- Nei boschi situati sulle cime o sui crinali per una larghezza di 50 metri dal margine superiore, il taglio dovrà essere effettuato soltanto a "scelta", che dovrà cadere sulle piante giunte a fisica maturazione, morte o deperite;
- Per i boschi laterali alle strade non solo dovrà essere vietato lo sradicamento anche delle ceppaie morte, ma dovrà essere tenuta una fascia di rispetto non inferiore ai 20 metri ove le utilizzazioni dovranno avvenire in modo controllato e comunque praticando il taglio saltuario;
- Dovrà essere vietata la raccolta dello strame e del terriccio in tutti i boschi e della cotica erbosa nei terreni saldi e cespugliati;
- La raccolta dei prodotti secondari del bosco dovrà avvenire secondo la normativa contenuta nella legge regionale;
- I proprietari o i possessori dei terreni rimboschiti o dei boschi ricostituiti debbono compiere le operazioni di governo in conformità del piano di coltura o di conservazione, approvato caso per caso dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- Il proprietario o il possessore dei boschi dovrà, provvedere alla manutenzione ordinaria, tenendo sgombro dai tronchi e dalle piante morte, cariate o in decomposizione, il suo bosco e dovrà provvedere altresì ad un'accurata sorveglianza ai fini della prevenzione degli incendi boschivi.
- Nelle zone boschive non si dovranno aprire nuove strade

#### **Art. 63**

##### **Disposizioni speciali connesse alle aree di rischio idrogeologico**

In riferimento al D.L. 180/1998, convertito con Legge n. 267/1999, e relativo al rischio idrogeologico, in tali zone si applicano le normative nazionali e regionali vigenti in materia, ed in particolare quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 2367/C del 03/11/1999, oltre alle presenti Norme, e alle indicazioni di cui agli Artt. 16 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Chieti.

Tali zone individuate sulle tavole del PRE con apposita campitura, sono definite, a seguito di specifici studi e indagini, quali Zone a rischio per pericolose azioni dovute ad eventi gravitativi di versante.

In seguito all'inserimento delle suddette zone al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico – Fenomeni gravitativi e processi erosivi – si applicheranno le disposizioni prescritte dal suddetto Piano.

Gli interventi da eseguirsi dovranno essere congrui alle condizioni ecologico-climatiche e d'ausilio alla stabilità del suolo ed alla sistemazione idrogeologica del versante.

Gli interventi esecutivi localizzati in aree assoggettata a vincolo idrogeologico, dovranno essere denunciati ai sensi dell'art. 20 del R.D. 16/05/1926 combinato con l'art. 74 delle vigenti Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale.

Nelle zone individuate come a maggior rischio per fenomeni franosi è vietata qualunque attività di trasformazione dello stato dei luoghi e di modificazione dell'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, urbanistico ed edilizio, fatto salvo quanto di seguito previsto.

In tali aree sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi strettamente necessari 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.

#### **Art. 64 Disposizioni speciali connesse al rischio sismico**

In riferimento all'Ordinanza PCM n° 3274 del 20/3/2003 "Prima applicazione dei criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale" della Direzione OO.PP e Protezione Civile – Servizio Previsione e Prevenzione dei Rischi, l'edificazione del territorio dovrà rispettare le disposizioni di legge previste in materia.

In particolare, con riferimento alle indicazioni grafiche contenute nella "Prima applicazione dei criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale" dell'Ordinanza n° 3274, le istanze di richiesta del Permesso di Costruire, della Denuncia di Inizio Attività e di tutte le autorizzazioni per intervenire sul territorio, dovranno essere subordinate alle disposizioni dell'Ordinanza PCM n° 3274 del 20/3/2003 a partire dalla data di vigenza della stessa.

#### **Art. 65 Disposizioni speciali connesse all'installazione di antenne e dispositivi per le telecomunicazioni**

In tutte le zone residenziali di tipo "B" e "C" e nelle zone "F" del presente P.R.E. è vietata l'installazione di sistemi fissi per le telecomunicazioni e radio televisivi, antenne e stazioni radio base per telefonia cellulare, ripetitori TV ecc. Nelle altre zone di tipo "D" ed "E" le stesse possono essere installate nel rispetto di tutte le autorizzazioni preventive necessarie e nel rispetto dei limiti dei livelli dei campi elettrici e magnetici rispettivamente di 6V/m per il campo elettrico e di 0,016 A/m per il campo magnetico come previsto dall'art. 4 del D.M. Ambiente 381 del settembre 1998, a condizione che distino almeno ml. 200 dal limite delle zone di tipo "B", "C" ed "F", ml. 300 dalle scuole e almeno ml. 50 dai più vicini fabbricati residenziali.

L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre ed attivare, con apposito provvedimento, ulteriori idonei strumenti di regolamentazione e disciplina dell'installazione di sistemi fissi per le telecomunicazioni e radio televisivi, antenne e stazioni radio base per telefonia cellulare, ripetitori TV

ecc., anche in adeguamento alle eventuali nuove disposizioni vigenti in materia, senza che tale adeguamento si configuri quale variante al presente Strumento Urbanistico così come previsto dal Regolamento Regionale proposto il 1.08.2003.

Per ogni intervento valgono le disposizioni di cui alla L.R. n° 22/2001, della L.R. n° 36/2001, della Delibera di G.R. n° 570/2003.

**Art. 66 Disposizioni speciali connesse alle aree del verde viario**

In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite in ciascun sottoambito, per le aree individuate graficamente sul progetto di piano come "verde viario" sulla ex S.S. 538 S.P. Marrucina, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di predisporre ed attivare, con apposito provvedimento, ulteriori idonei strumenti di regolamentazione e disciplina della fascia per la realizzazione di una fascia infrastrutturale costituita da una pista ciclabile e da una pista pedonale.

**Art. 67 Disposizioni in materia di paesaggio**

In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite in ciascuna zona, in relazione a progetti tematici specifici sperimentati a livello provinciale, regionale o statale, ai sensi della Convenzione Europea del Paesaggio firmata a Firenze il 20 ottobre 2000 e ai sensi dell'Atto degli Indirizzi Stato-Regioni del 19 aprile 2001, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di predisporre ed attivare, con apposito provvedimento ed anche con variante al Piano Regolatore Esecutivo, ulteriori idonei strumenti di regolamentazione e disciplina per la valorizzazione:

- del paesaggio urbano;
- del paesaggio agricolo;
- del paesaggio industriale.

**Art. 68 Disposizioni connesse alla rettifica dei limiti in fase di attuazione**

In sede di app  
licazione del P.R.E., le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso e difetto al metro lineare.

Qualora le linee grafiche che delimitano le diverse aree e i lotti individuati nei sottoambiti C1, C2, D2, cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe catastali (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, etc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere coincidenti con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

**Art. 69 Disposizioni finali e transitorie**

Gli interventi comunque assentiti in base al previgente regime urbanistico possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme.

Nell'ambito dei volumi relativi agli interventi di cui sopra è ammessa la modifica in corso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.