Esaminato dalla Commissione Edilizia
nella seduta del 27 APR. 1999

COMUNE DI CAMPLI
(Prov. di Teramo)
Per copia conforme all' originale ad uso amministrativo.

Campli,

IL RESPONSABILE DEL
(Arch. M...

8 GEN. 2002

COMUNE DI CAMPLI

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE

33

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

COMUNE DI CAMPLI (TE)
21 APR. 1999
PROT. N° 3527

I progettisti:

arch. Mariano AURINI – arch. Raffaele DI PANCRAZIO – arch. Emidio TRITELLA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 N. 1150 modificata con Legge 6 Agosto 1967 N. 756; con Legge 19 Novembre 1968 N. 1187, con Legge 1 Giugno 1971 N. 865 e con Legge 28 Gennaio 1977 N. 10 ed ai sensi della legge 18 Aprile 1962 N. 167, della Legge 5 agosto 1978 N. 457, della Legge 29 giugno 1939 N. 1497, della Legge 8 agosto 1985 N. 431, della Legge Regionale 27 aprile 1995 N. 70 la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

Della variante al P.R.G. fanno parte le presenti norme tecniche di attuazione, la relazione illustrativa e gli elaborati grafici.

La destinazione d'uso specifica delle singole zone del territorio comunale risulta dagli Elaborati Grafici allegati che costituiscono parte integrante della presente variante al Piano Regolatore Generale.

Gli Elaborati Grafici risultano:

- Planimetrie in scala 1:10.000 dello stato di fatto del territorio comunale, e della rappresentazione grafica della situazione fisica, agro-economica, geologica; redatte da specifiche figure professionali.
- Planimetria in scala 1:10.000 relativa all'individuazione delle zone agricole, di vincolo paesaggistico, ed archeologico.
- Planimetria in scala 1:10.000 con l'individuazione delle case rurali abbandonate di cui all'art. 69 della L.R. 70/95 ed i laghi artificiali.
- Planimetrie in scala 1:2.000 contenenti le previsioni di sviluppo e le zonizzazioni della variante al P.R.G.

Art. 2

Il Comune di Campli è compreso nell'elenco dei Comuni sismici di 2^ categoria; pertanto qualsiasi intervento edilizio nell'ambito del territorio comunale è consentito previa autorizzazione e deposito al competente ufficio del Genio Civile, in base alle vigenti disposizioni di legge.

Art. 3 - Modalità di intervento nell'edificazione.

L'edificazione si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure mediante interventi urbanistici preventivi.

La potenzialità edificatoria di una superficie è quella desumibile dal rispetto dei parametri urbanistici (densità edilizia territoriale, densità edilizia fondiaria, verde attrezzato, parcheggi, aree di rispetto, scuole, attrezzature generali, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.).

Per tutte le destinazioni previste dalla presente variante al P.R.G., ai fini del rilascio delle concessioni edilizie sono considerate edificabili le aree dotate delle opere di urbanizzazione, ovvero quelle nelle quali vi sia l'impegno dei privati alla realizzazione di quelle mancanti.

Art. 4 - Intervento Urbanistico Preventivo.

Nelle zone ove è previsto intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, secondo le procedure previste dalla legislazione urbanistica vigente, ovvero un piano di lottizzazione convenzionata, avente valore e contenuto tecnico di piano particolareggiato di iniziativa privata esteso ad una superficie minima prefissata zona per zona.

Il piano di lottizzazione convenzionata deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di variante al P.R.G., nonché gli indici e le prescrizioni previste per ciascuna zona dettate dalle presenti norme tecniche d'attuazione.

L'attuazione dei piani di lottizzazione è subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 ed alla Legge Regionale 18/83 e successive modifiche, alla stipula tra il Comune ed i proprietari interessati di una convenzione, riguardante la cessione gratuita delle aree adibite a strade e di quelle per urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalle presenti norme, l'assunzione da parte dei privati delle spese relative all'urbanizzazione secondaria, le garanzie, i modi ed i tempi di attuazione.

Art. 5 - Intervento Edilizio Diretto.

Consiste nell'edificazione su singole superfici o nella ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, dietro rilascio della Concessione Edilizia.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli previsti dall'art. 30 della L.R. 18/83.

Art. 6

Tutti gli interventi previsti dagli art. 4 e 5 delle presenti norme tecniche, con la sola esclusione delle opere di manutenzione, sono soggetti, in rapporto all'entità dell'intervento stesso, agli oneri di urbanizzazione, fissati con apposita delibera comunale.

Art. 7 - Parametri urbanistici ed edilizi.

7.1 - ST = Superficie Territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La ST va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità ed al netto delle zone a destinazione pubblica individuate graficamente nella variante al P.R.G.

7.2 - SF = Superficie fondiaria.

Quando si opera attraverso intervento urbanistico preventivo, per SF, su cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area che risulta dalla ST, detraendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (SI^) e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (SII^).

Quando si opera mediante intervento edilizio diretto, la SF corrisponde alla superficie edificabile con l'esclusione delle strade esistenti e/o individuate nelle tavole di variante al P.R.G., soggette al pubblico transito di pertinenza del lotto e degli altri spazi a destinazione pubblica.

7.3 – SC = Superficie Coperta.

La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

7.4 – SI^ = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree destinate:

A) strade residenziali per il traffico motorizzato, ciclabile e pedonale;

B) spazi per il parcheggio privato;

C) spazi di verde attrezzato al servizio delle residenze.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione telefonica;
- rete di distribuzione metano.

7.5 – SII^ = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico d'interesse collettivo:

a) asilo nido;

b) scuola materna;

c) scuola elementare;

d) scuola media inferiore;

e) attrezzature scolastiche;

f) attrezzature religiose, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie;

g) parchi pubblici ed attrezzature sportive di quartiere;

h) parcheggi pubblici.

7.6 – SM = Superficie minima d'intervento.

Superficie minima richiesta nelle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti

7.7 – IT = Indice di fabbricabilità territoriale.

Esprime il massimo volume, in mc , costruibili per ogni ettaro di superficie territoriale ST (mc/ha).

7.8 – IF = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il massimo volume, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria SF (mc/mq).

7.9 – Q = Rapporto massimo di copertura.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

7.10 – UT = Indice di Utilizzazione territoriale.

Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni ettaro di ST (mq./ha).

7.11 – UF = Indice di Utilizzazione fondiaria

Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di SF (mq /mq.)

7.12 = Comparto di attuazione.

Area omogenea definita ed appositamente perimetrata, riservata agli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata in zone residenziali.

7.13 – VP Verde permeabile

Rappresenta la superficie minima - espressa in percentuale sulla superficie fondiaria - da destinare a verde per consentire alle acque piovane di raggiungere le falde freatiche sotterranee.

7.14

Per i parametri urbanistici ed edilizi non specificati, si fa riferimento a quanto contemplato nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 8 - Norme di carattere generale.

La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da apposita dichiarazione della Ditta titolare della Concessione.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dalla presente variante al P.R.G., potranno subire, in assenza di piani Particolareggiati di Esecuzione, trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Le modifiche di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle consentite per ciascuna zona, aventi carattere di utilità collettiva, sono soggette a specifica richiesta all'Amministrazione

Comunale, che le autorizza in base a quanto prescritto negli articoli successivi

Qualsiasi costruzione situata sul terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno supposto pianeggiante.
In tal caso l'altezza massima sarà misurata sulla quota media del pendio o, in caso di doppio pendio sulla media di dette quote.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti i singoli lotti, alla data di adozione delle presenti norme, in base alla edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti e le superfici eccedenti possono essere frazionate ed utilizzate per ulteriori concessioni.

Le alberature esistenti, alla data di adozione della presente variante al P.R.G., debbono essere rigorosamente conservate.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per validi e riconosciuti motivi, dovranno essere preventivamente autorizzati.

E` vietato usare le aree di rispetto delle alberature per depositi di materiale di qualsiasi genere, per attività all'aperto in contrasto con il decoro dell'ambiente, per l'esercizio di attività rumorose, ecc.

Per le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e di salvaguardia geomorfologica (vedi cartografia scala 1 : 5.000), qualsiasi movimento di terra ed eventuale taglio di piante vanno preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; tale autorizzazione è altresì necessaria, limitatamente alle zone di salvaguardia idrogeologica, per gli interventi edilizi di ogni tipo.

Salvo quanto specificatamente disposto per ogni tipo di zonizzazione, per tutti gli interventi edilizi, è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10.00 ml

Per tutti gli interventi edilizi, salvo quanto prescritto per ogni zona omogenea, è prescritta una distanza dai confini pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di 5.00 ml.

I distacchi degli edifici, dalle zone di verde pubblico ed attrezzato, debbono essere pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente l'area verde con un minimo di 5.00 ml.

Le aree stradali di uso pubblico non sono computabili ai fini volumetrici.

Art. 9 - Dotazione di Spazi Pubblici.

Le aree destinate a verde e ad attrezzature pubbliche sono individuate nella cartografia della variante al P.R.G.

Altre aree per verde ed attrezzature pubbliche di zona, dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, in base agli indici ed alle percentuali relative alle varie zone, come dettato dalle precedenti norme.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati e delle Lottizzazioni convenzionate relative alle zone di espansione residenziali, dovrà comunque essere assicurata per ogni abitante (100 mc./ab.) la dotazione delle seguenti aree per spazi pubblici attrezzati:

a) Aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, ecc.);

b) Aree per attrezzature d' interesse comune (amministrative, religiose, sanitarie, sociali);

c) Aree per il verde attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport;

Zona G - Attrezzature ricettive, per lo svago e camping (G1-G2)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone è indicata nelle tavole di variante al P.R.G. mediante differenti campiture; le prescrizioni relative sono stabilite dalle presenti norme e dalla tabella riassuntiva allegata.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento urbanistico preventivo, che attraverso intervento edilizio diretto, i volumi e le superfici utili esistenti, all'interno dei lotti e dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vanno detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 11- Zona A - Centro Storico.

Interessa i vecchi nuclei urbani di Campli, Castelnuovo e Nocella.

Ogni intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato o di un piano di recupero.

In attesa della formazione ed approvazione del P.P. ovvero del piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 28/01/77 n°10 lett. b-c-e ed all'art. 27 L. 05/08/78 n° 457 e dalle Leggi Regionali n°18/83 e n°70/95.
VEDI 380 ART 3 lettera b - c - a

Art. 12 - Zona B - Completamento.

Tale zona riguarda le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in tutto il territorio e prevalentemente destinate alla residenza ed attrezzature ricreative residenziali.

La edificazione si effettua mediante intervento edilizio diretto.

d) Aree per parcheggi pubblici;

zona	C1	C2	C3 (P.E.E.P.)	C4
a)	4.50	6.00	6.00	6.00
b)	2.00	3.50	3.00	5.00
c)	9.00	12.00	12.00	12.00
d)	2.50	2.50	3.00	3.00
mq/ab	18.00	24.00	24.00	26.00

Art.10- Suddivisione del Territorio Comunale in Zone.

Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

Zona A - Nucleo Storico (Capoluogo, Castelnuovo e Nocella)

Zona B – Completamento (B1-B2-B3)

Zona C - Espansione Residenziale e zone P.E.E.P. (C1-C2-C3-C4)

Zona D - Insediamenti produttivi

D1 = Commercio

D2 = Industria

D3 = Artigianato piccola industria e commercio

D4 = Cave esistenti

D5 = Aree industriali dismesse

Zona E - Agricola

Zona F - Aree verdi e attrezzature pubbliche e di servizio (F1-F2-F3 F4)

Le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono:

a) Residenze;

b) Alberghi;

c) Negozi, uffici ed attività commerciali;

d) Edifici pubblici e per spettacoli;

e) Attività artigianali non moleste, e comunque non inquinanti e non nocive.

Le attività artigianali di cui al precedente punto e) devono essere limitate esclusivamente ai piani terra e seminterrato degli edifi; comunque, gli spazi destinati a tali attività, non devono superare il rapporto del 50% del volume edificabile massimo consentito dal lotto.

Relativamente alle destinazioni d'o elencate ai punti a), b), c), d), ed e), devono essere eperite, all'interno degli edifici o le aree di pertinenza degli stessi, i seguenti spazi per archeggi privati:

a) Residenza: 10mq/100mc con un minimo di 20 mq di parcheggio per ogni unità tativa "alloggio")

b) Alberghi: 50 mq/100 mq. superficie utile (di tutti i locali sia alla parte ricettiva vera e ria che di servizio: cucine, bar ecc.)

c) Attività commerciali ed uffici pubblici: 50 mq/100mq di SU (di tutti i locali compreso zi ecc., con un minimo di 20 di parcheggio per ogni unità immobiliare; per gli uffici ti con scarsa affluenza di pu vale quanto previsto al punto a) Residenza.

d)Edifici pubblici e per spet: 80mq/100mq. di SU (di tutti i locali, compreso quelli di izio).

e) Attività artigianali non inti e non nocive: 30mq/100mq. di SU (di tutti i locali compreso quelli di servizio), con imo di 20 mq di parcheggio per ogni unità immobiliare.

La zona "B" e` suddivisa in tre sottozone:

- B1 - Comprende la zona limitrofa di Campli, Castelnuovo e frazione S. Onofrio;

- B2 – Comprende i vecchi nuclei e gli abitati consolidati di tutte le altre frazioni;

- B3 – Comprende le aree di recente insediamento ed urbanizzazione, contigue agli abitati di tutte le frazioni.

Per le aree ricadenti in zona B3 munite di opere di urbanizzazione primaria incomplete, il rilascio della Concessione è subordinato alla realizzazione delle opere mancanti da parte dei privati richiedenti, i quali dovranno obbligarsi nelle forme di legge, nei confronti del Comune a procedere alla loro esecuzione in base ad un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale su pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione, in conformità alle previsioni di cui all'art. 13 comma 5 legge 28.01.77 n° 10, in relazione all'art. 6 della legge 25.03.82 n° 94 e dell'art. 4 della legge 01.03.85 N. 42, ed a cederle gratuitamente al Comune.

Le costruzioni esistenti ad un solo piano abitabile, non ricadenti nei centri storici di Campli, Castelnuovo e Nocella, possono essere sopraelevate una tantum di un solo piano, indipendentemente dall'osservanza degli indici e parametri vigenti nella zona, sempreché la sopraelevazione non contrasti con le vigenti norme sismiche.

Le costruzioni adibite ad attività artigianali, industriali e commerciali esistenti, ovunque esse ricadano, possono essere ampliate con l'osservanza della normativa vigente nella zona ove i detti complessi sono ubicati.

La superficie delle piazze e delle strade previste nel P.R.G. possono essere utilizzate ai fini della formazione del lotto edificabile con esse confinanti, solo se tali superfici vengono cedute gratuitamente al Comune nelle forme di legge, fermo restando il rispetto della normativa corrispondente nella zona interessata.

12.1 - Zona B1

Per gli interventi in tale zona si applicano i seguenti indici:

- IF. = 3.00 mc/mq
- Q = Rapporto massimo di copertura = 50 %
- H (altezza) = 11.00 ml.
- Numero dei piani = 3 (tre) esclusi eventuale seminterrato e sottotetto
- Distacchi dai confini = 5.00 ml. a confine o in aderenza;
- Distacchi dagli edifici = 10.00 ml.
- Distacchi dalle strade = 5.00 ml. (salvo allineamenti preesistenti).

12.2 - Zona B2.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- IF = 2.00 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 40 %
- H (altezza) = 11.00 ml.
- Numero dei piani = tre (escluso eventuale seminterrato e sottotetto);
- Distanza dai confini = 5.00 ml. a confine o in aderenza;
- Distanza dagli edifici = 10.00 ml.;
- Distanza dalle strade = 5.00 ml. salvo allineamenti preesistenti.

12.3 – Zona B3 - COMPLETAMENTO

- IF= 2.00 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- H (altezza) = max 8.00 ml ;

- Numero dei piani = 2 oltre il seminterrato;
- Distanza dai confini = 5.00 ml.;
- Distanza dagli edifici = 10.00 ml.;
- Distanza dalle strade = 8.00 ml.
- VP verde permeabile = 15%

Art. 13 - Interventi "Una Tantum"

ADOZIONE

Nelle zone B per gli edifici costruiti anteriormente alla approvazione del P.R.G. vigente è consentita la demolizione e ricostruzione.
Inoltre è consentito, solo nel caso di indisponibilità dell'area, un premio di cubatura pari al 30% della cubatura esistente, indipendentemente dai distacchi e dall'indice di copertura, e ferme restanti le distanze minime previste dal Codice Civile, nonché le altezze massime previste nelle singole zone.

In Planimetria vanno indicati i nomi delle ditte confinanti e l'epoca di costruzione, che può essere documentata anche con atto notorio.

13.1

Per gli edifici aventi impianto edilizio preesistente e/o in corso d'opera e ricadenti, anche parzialmente nelle fasce di rispetto stradale e/o nelle zone sottoposte a rispetto dei fossi e delle alberature, con l'esclusione delle zone a vincolo idrogeologico, a verde pubblico e sportivo a vincolo archeologico e nei centri storici per i quali le distanze dai confini dalle strade e dagli edifici prospicienti siano inferiori a quanto disposto dalle presenti norme, è consentito un premio di cubatura "una tantum" in ragione dei seguenti parametri:

- 60% del volume esistente per edifici aventi volume minore o uguale a 500 mc;
- 20% del volume esistente per edifici aventi volume minore o uguale a 1000 mc.

Per edifici aventi volume tra 500 e 1000 mc l'aumento percentuale di volume consentito va determinato con interpolazione lineare.

Tale premio di cubatura limitato agli edifici con volume esistente minore o uguale a 1000mc può introdurre al massimo un nuovo piano, non può interessare i piani superiori al terzo ne deve comportare un'altezza finale maggiore di 11.0 ml.

Devono comunque essere mantenute le distanze dai confini e tra edifici (se inferiori a quelli previsti dalla zona).

Tali interventi possono avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale od in elevazione.

13.2

Nelle zone agricole di P.R.G., con l'esclusione delle zone sottoposte a vincolo **idrogeologico ed archeologico, e degli edifici rurali abbandonanti censiti ai sensi della legge N. 70/95** per il risanamento e la ristrutturazione degli edifici, è consentito anche in deroga alle distanze, un aumento di cubatura in ragione del 30 % del volume esistente, a condizione che vengano mantenute inalterate le distanze esistenti sia tra edifici che dai confini (se inferiori a quelli previsti per la zona).
Non deve essere comunque superato il limite complessivo di 800 mc di residenza.

Art. 14 - Zona C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Tale zona è destinata alla formazione di nuove aree insediative da realizzare per mezzo di interventi urbanistici preventivi (Piano particolareggiato e Piani di lottizzazione).

La zona è suddivisa in quattro sottozone:

C1 - Zone di lottizzazione esistenti di tipo semintensive ed estensive (riservate all'iniziativa privata, convenzionata e non);

C2 - Zone di lottizzazione di nuova formazione (riservate all'iniziativa pubblica e privata);

C3 - Zone di edilizia economica e popolare (riservate agli interventi di cui alla legge 167);

C4 - Zone riservate agli insediamenti turistici.

In queste zone è vietato il rilascio di Concessioni Edilizie fino all'approvazione dei relativi piani di attuazione.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste per la zona B, con le stesse prescrizioni relative ai parcheggi privati.

14.1 – Zona C1

Tale zona è divisa in due sottozone: semintensiva ed estensiva.

C1: semintensiva

In tale sottozona, contrassegnata con l'asterisco nella cartografia di piano, la variante generale al P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo esteso a una superficie minima di mq. 7.500.
Previa autorizzazione della giunta comunale, sulla base di uno schema sommario, sono consentiti interventi su superficie di minore estensione a condizione che l'area d'intervento sia dotata di collegamento alle reti di urbanizzazione primaria; la viabilità e la cessione delle aree per la urbanizzazione secondaria debbono tener conto dell'assetto complessivo dell'intera superficie minima d'intervento (7.500 mq).

Con rispetto dei seguenti indici:

- It = 1.34 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- If = 2.00 mc/mq;
- H = 10.50 ml.;
- Superficie minima dei lotti = 750 mq.;
- Numero dei piani = 3 (escluso eventuale seminterrato);
- S II^ (area per opere di urbanizzazione secondaria) = 18.00 mq/100 mc (STANDARDS);
- Distanza dei confini = 1/2 di Hmax con minimo di 5.00 ml.;
- Distanza dalle strade = 7.5 ml;
- Distanza tra edifici = 10.00 ml.;
- VP= verde permeabile = 15%

C1: estensiva

In tale sottozona la variante al P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo esteso a una superficie minima di mq. 7.500.
Previa autorizzazione della giunta comunale sulla base di uno schema sommario, sono consentiti interventi su superficie di minore estensione a condizione che l'area d'intervento sia dotata di collegamento alle reti di urbanizzazione primaria; la viabilità e la cessione delle aree per la urbanizzazione secondaria debbono tener conto dell'assetto complessivo dell'intera superficie minima d'intervento (7.500 mq).

Con rispetto dei seguenti indici:

- IT = 1.02 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- IF = 1.50 mc/mq;
- H max = 8.00 ml.;
- Superficie minima dei lotti = 750 mq;
- Distanza dai confini = 5.00 ml;
- Distanza dalle strade e dai fabbricati = 7.5 ml;

- S II^ = 24.00 mq/100mc (STANDARDS).
- VP= verde permeabile = 15%

14.2 - Zona C2

In tale zona la variante al P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo esteso a una superficie minima di mq. 7.500.

Previa autorizzazione della giunta comunale sulla base di uno schema sommario, sono consentiti interventi su superficie di minore estensione a condizione che l'area d'intervento sia dotata di collegamento alle reti di urbanizzazione primaria; la viabilità e la cessione delle aree per la urbanizzazione secondaria debbono tener conto dell'assetto complessivo dell'intera superficie minima d'intervento (7.500 mq.)

Con rispetto dei seguenti indici:
- IT = 1.02 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- IF = 1.50 mc/mq;
- H max = 8.00 ml.;
- Superficie minima dei lotti = 750 mq;
- Distanza dai confini = 5.00 ml;
- Distanza dalle strade e dai fabbricati = 7.5ml;
- S II^ = 24.00 mq/100mc (STANDARDS);
- VP= verde permeabile = 15%

14.3 - Zona C3

Riguarda le zone destinate all'edilizia economica e popolare.
In tali zone ogni intervento è soggetto alla preventiva adozione di un piano P.E.E.P. redatto nel rispetto e in conformità delle indicazioni contenute nell'art. 24 della L.R. 18/83 ed esteso

all'intero comparto individuati nelle tavole di P.R.G.

- IF = 2.00 mc/mq;
- Lotto minimo = 1000 mq;
- IT = 1.25 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- H = 13.00 ml;
- Numero dei piani = quattro (oltre l'eventuale seminterrato);
- Distanza dai confini = 1/2 di H con minimo di 5.00 ml;
- Distanza da fabbricati = H max;
- Distanza dalle strade = 7.5 ml;
- S II^ = 24.00 mq/100mc (STANDARDS).
- VP= verde permeabile = 20%

14.4 - Zona C4

Tali zone sono destinate ad insediamenti turistici e per il tempo libero (ville, villini, case a schiera, case albergo, alberghi, ristoranti, ritrovi, impianti sportivi privati, ecc.)

In tale zona la variante al P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo esteso a una superficie minima di mq. 7.500.

Previa autorizzazione della giunta comunale sulla base di uno schema sommario, sono consentiti interventi su superficie di minore estensione a condizione che l'area d'intervento sia dotata di collegamento alle reti di urbanizzazione primaria; la viabilità e la cessione delle aree per la urbanizzazione secondaria debbono tener conto dell'assetto complessivo dell'intera superficie minima d'intervento (7.500 mq).

Con rispetto dei seguenti indici:

- It = 0.8 mc/mq.
- Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- If = 1,50 mc/mq.
- S min. = 900 mq.

- H = 8,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dalle strade = 10.0 ml.
- Aree di urbanizzazione secondaria = 26,00 mq/100 mc.
- VP= verde permeabile = 20%

Art.15 - Zona D - Insediamenti Produttivi e Commerciali

Tale zona è destinata ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale, commerciale e dell'industria, nonché abitazioni per i titolari delle singole attività industriali, artigianali e commerciali, in ragione di un alloggio per ogni insediamento.

La zona è suddivisa in cinque sottozone:
-D1 = Zona commerciale.
-D2 = Zona Industriale
-D3 = Zona artigianale, piccola industria e commercio
-D4 = Cave esistenti
-D5 = Area industriale dismessa

15.1 - Zona D1 - COMMERCIALE

Sono incluse nella sottozona aree per attrezzature di servizio private, direzionali commerciali, attrezzature culturali, sale da spettacolo ecc.

Esse sono da assoggettare a nuova edificazione e sono situate a ridosso di ambiti urbanizzati e compatibili con la nuova zonizzazione della variante al P.R.G.

In tale zona il piano si attua per mezzo d'intervento preventivo in base ai seguenti parametri di iniziativa privata dietro convenzionamento, contenente obblighi, tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione,

- indice di fabbricabilità territoriale 1.5 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria 2.5 mc/mq
- superficie coperta pari al 35%;
- altezza massima ml. 10.50;
- distanza dai confini ml. 5.00;
- distanza dai fabbricati ml. 14.00.
- aree in cessione per infrastrutture primarie e secondarie nei limiti minimi dei 20%

Nei comparti contrassegnati con l'asterisco è consentito l'intervento diretto con gli indici della zona B1, fatta eccezione dell'indice di copertura che permane del 35%

Alla residenza può essere destinata una cubatura massima pari a mc. 450 per ogni unità di servizio.

15.2 - Zona D2 - INDUSTRIALE

Tale zona riguarda sia il completamento di aree già interessate da insediamenti e laboratori aventi carattere industriale, sia zone destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria.

E` vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia in stretta attinenza con il processo d'attività, o che non sia destinato alle attrezzature di servizio previste per tali attività, nonchè insediamenti ed impianti di carattere nocivo.

Non sono consentiti gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio Sanitario, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Tale zona è riservata ad insediamenti industriali ed artigianali da realizzarsi per mezzo di un piano particolareggiato esteso a tutta l'area graficamente perimetrata sulla cartografia della variante al P.R.G.

Gli indici da applicare in tale zona sono:

- S min. = 3.000 mq.
- Ut = 50%
- H = 10,00 ml. (con la esclusione dei volumi tecnici, volte chiuse di capannoni, spazi aperti per carri-ponte, silos, ecc.)
- Distanza dai confini = 1/2 dell'altezza, con minimo di 5,00 ml.
- Distanza dagli edifici = H max con un minimo di 10,00 ml.
- Distanza dalle strade = Come previsto dall'art. 9 del 2/4/1968.
- Parcheggi = 10% della superficie del lotto.
- Aree per attrezzature e spazi pubblici previsti dall'art.5 D.M. del 2/4/1968. 10% della ST.

Le fasce di terreno sottoposte a vincolo, rispetto stradale, debbono restare vincolate per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada con idonei valichi per consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Per ciò che concerne la residenza, strettamente connessa alle predette destinazioni d'uso, è consentito realizzare un volume max di 550 mc in ragione di ogni insediamento produttivo.

15.3 - Zona D3 – ARTIGIANALE – PICCOLA INDUSTRIA - COMMERCIO

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori e botteghe classificate artigianali e piccole di tipo industriale;
- magazzini, autorimesse, autofficine e attività commerciali;
- residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso (con volume non eccedente i 450 mc. per ogni ditta insediata).

In tali zone di variante al P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e secondo i seguenti indici:

- S min. = 2,000mq.
- Uf = 50%
- If = 3,00 mc/mq.
- Massima superficie destinabile alla residenza = 30% della superficie utile complessiva con max di 450 mc. per ogni ditta insediata.
- H max = 10,00 ml. Misurata come B1.
- Parcheggi privati = 20% della superficie utile.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dalle strade = 5.0 ml.

I proprietari dovranno cedere gratuitamente al comune, oltre alle aree relative a strade, quelle relative a parcheggi di urbanizzazione secondaria da realizzarsi sul fronte strada in ragione del 10% della superficie totale dell'area su cui si effettua l'intervento.

15.4 - Zona D4 – CAVE ESISTENTI-

L'intervento nell'area si limita al solo uso attualmente esistente " lavorazione d'inerti e bitumi" secondo la normativa della zona D1.

15.5 - Zona D5 – AREA INDUSTRIALE DISMESSA

L'intervento previsto nell'area dell'ex fornace Carradori in località S. Onofrio, si limita al recupero e/o riutilizzazione della volumetria attualmente esistente subordinando il tutto ad uno specifico piano di recupero di iniziativa pubblica o privata redatto in conformità degli art. 27; 28; 29 e 30 della L.R. 18/83.

Art. 16 - Zona E - Agricola

La zona agricola riguarda le parti del territorio destinate ad uso agricolo ed alle attività connesse.

In tale zona gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalla Legge Regionale n° 70 del 27/04/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Con i seguenti indici:

- If = 0,03 mc./mq. (riferito alla sola residenza);
- H = 8,00 ml misurata come B1;
- Distanze dai confini = 5,00 ml. o/a confine;
- Distanze tra edifici = 10,00 mt.

Per tutte le costruzioni di cui al presente articolo le distanze dalle strade di vaiante al P.R.G. e dalle strade esistenti e di progetto, statali, provinciali, comunali sono fissate a norma della Legge 30/04/92 n° 285 e del relativo regolamento, ad esclusione degli ampliamenti di edifici esistenti che possono essere realizzati in allineamento dei medesimi in qualunque caso, a condizione che non costituisca avanzamento rispetto al corpo stradale.

Per ciò che concerne gli annessi rustici di un fabbricato rurale, qualora siano al servizio del fondo e costituiscano corpo di fabbrica indipendente, sono esclusi dal computo volumetrico; se, invece, ubicati al P.T. della costruzione, non possono eccedere il 75% del volume destinato alla residenza.

E` inoltre consentito di alzare il piano di calpestio dell'abitazione, se ubicata al Piano Terra, per un'altezza non superiore agli 80 cm. Il corrispondente basamento non va computato ai fini della cubatura edificabile.

Nel calcolo di If, debbono essere computati volumi relativi ai fabbricati esistenti ed agibili che si mantengono in essere.

Per gli allevamenti del tipo industriale è necessaria la relativa preventiva delibera consiliare

DPR 485/92
26/7/96

L 32/ AGRITURISMO

Per quanto non contemplato nel punto 16.1 si fa riferimento alla L.R. 18/83 – 70/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali richieste edificatorie o di variazione di destinazione d'uso in zona agricola aventi carattere e destinazione turistiche – ricreative e ricettive, potranno essere singolarmente esaminate ed eventualmente accolte dalla Amministrazione Comunale con la procedura di deroga prevista dalla legge per tali edifici ed a condizione che le volumetrie e le tipologie proposte si inseriscano nel pieno rispetto dell'ambiente con alterazione minime del paesaggio e della fisionomia agricola dei luoghi.

Art. 17. - ZONA F – Aree Verdi ed Attrezzature Pubbliche e di Servizio.

Comprende le aree destinate a verde pubblico e sportivo, a verde privato ed ad attrezzature ed impianti e servizi pubblici a livello zonale ed interzonale; nonchè le aree previste ai fini della formazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, nella misura stabilita dall'art. 9 delle presenti norme.

Tale zona si suddivide in quattro sottozone:

- F1 = Verde pubblico e sportivo
- F2 = Verde privato vincolato
- F3 = Attrezzature pubbliche a livello territoriale
- F4 = Attrezzature pubbliche a livello di zona.

17.1 - Zona F1

Comprende le aree destinate alla realizzazione di parchi pubblici ed alle attrezzature per il gioco e per lo sport.

In tali aree potranno essere eseguite e gestite, mediante concessioni temporanee rilasciate dall'Amministrazione Comunale, costruzioni che integrino la destinazione di zona (punti di ristoro, ritrovi pubblici, biblioteche padiglioni per mostre, ecc.) con l'obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che resteranno, quindi di uso pubblico.

Tali costruzioni, che non debbano arrecare pregiudizio sotto il profilo paesaggistico, dovranno avere:

- H max = 6 ml;
- It = 0.05 mc/mq;
- area per parcheggio = 10 mq/100 mq di parco;
- distanza dalle strade = 10 ml.

17.2 – Zona F2

Riguarda aree private, individuate nelle tavole di variante al PRG, ove deve essere conservato il manufatto esistente e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde e di alberature, mantenendo inalterato il rapporto di copertura e salvaguardando le caratteristiche morfologiche ed ambientale dei luoghi.

Sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione con possibilità di incrementi volumetrici pari al 10%

17.3 - Zona F3

Tale zona comprende le attrezzature a livello territoriale quali: attrezzature direzionali, attrezzature tecnologiche e distributive, attrezzature sanitarie, assistenziali ed attrezzature riservate all'istruzione superiore e di specializzazione, ed attrezzature pubbliche necessarie allo sviluppo urbano, e sede di servizi d'interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili a cura dell'Amministrazione Comunale mediante intervento

urbanistico di dettaglio.

In tali zone, infatti, la presentazione del progetto, costituito da un planovolumetrico indicante la sistemazione urbanistica della superficie e le prescrizioni di natura edilizia, è subordinata alla preventiva deliberazione da parte del Consiglio Comunale in merito alla particolare destinazione d'uso ed al piano di utilizzazione dell'area.

La variante al P.R.G. si applica, sul comparto delimitato graficamente nella cartografia applicando i seguenti indici:

- If = 2.5 mc/mq;
- H max = 12.50 ml;
- Distanza dalle strade e dai confini = 7.5 ml;
- Distacchi dagli edifici = come Hmax, con un minimo di 10.00 ml;
- Parcheggi = 20 mq/100 mc.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate per la parte non adibita a parcheggi, a verde in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

17.4 - Zona F4

Tale zona comprende le attrezzature a livello di zona quali: attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, annonarie, commerciali di tipo pubblico e privato (mercati coperti, autoparchi, palazzetto dello sport, ecc.).

Gli indici da applicare in tale zona, mediante intervento edilizio diretto sono:

- If = 2.5 mc/mq.
- H max = 12.5 ml;
- Distanza dai confini e dalle strade = 10.00 ml;
- Parcheggi = 20 mq/100 mc.

Le aree scoperte, per la parte non adibita a parcheggi, dovranno essere sistemate a verde pubblico in misura adeguata alla specifica destinazione d'uso.

Tali indici potranno essere variati, quando se ne ravvisi la necessità, solo tramite apposita delibera consiliare.

Art. 18. - ZONA G – Attrezzature ricettive, per lo svago e campeggio.

18.1 - Zona G1

Sono le zone evidenziate nelle tavole di variante generale al PRG destinate alla ricezione, al turismo realizzate o autorizzate.

18.2 - Zona G2

Sono le zone destinate a campeggio.

Art. 19 - AREE D'USO PUBBLICO E D'INTERESSE GENERALE -

Tali aree comprendono:

a) le aree destinate alla viabilità

b) le aree di sosta e di parcheggio

c) le aree di rispetto e di salvaguardia

d) le aree di rispetto cimiteriale.

19.1

Le aree destinate alla viabilità risultano indicate nella cartografia di variante al P.R.G.

Per ciò che concerne la viabilità del progetto, anch'essa indicata nelle planimetrie della presente variante di Piano, l'indicazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Qualora tale progetto modifichi in misura apprezzabile le destinazioni d'uso circostanti, la sua esecutività è subordinata ad apposita delibera Consiliare.

19.2

Gli spazi di sosta e parcheggi relativi alle zone residenziali, rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e debbono essere ubicati all'interno delle costruzioni e in aree esterne di pertinenza del fabbricato.

La loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard così come stabilito nel precedente art. 12 - Zona B.

Gli spazi pubblici di sosta e parcheggio vanno previsti nelle quantità specificate per le varie zone, e secondo la destinazione d'uso degli edifici come opere di urbanizzazione secondaria; dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici, e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile.

Nelle zone di verde pubblico e sportivo, le aree per la sosta ed il parcheggio vanno calcolate in ragione di almeno un posto macchina (18 mq. ogni 15 possibili utenti).

19.3

La zona di rispetto ambientale comprende le aree individuate nella cartografia di Piano in scala 1/10.000 nella tav. 1/a. In tali zone è vietata ogni modificazione o alterazione della morfologia agraria, vegetale e topografica.

E' escluso ogni nuovo insediamento con l'eccezione del ripristino e restauro degli edifici esistenti.

19.4

Le zone di rispetto idrogeologico, così come definite dalle leggi vigenti, quali corsi d'acqua, i canali, i fossi, gli argini ed i calanchi; in queste zone è vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione, ad eccezione di quelli necessari alla sorveglianza ed alla regolazione del regime idrico, nonchè alla viabilità ed alle attrezzature tecnologiche di unità collettiva.

Tali iniziative dovranno, comunque, essere opportunamente inquadrate in interventi urbanistici preventivi di salvaguardia ambientale.

19.5

La zona riguardante l'impianto di metanodotto esistente nella frazione di Floriano, è dichiarata inedificabile per una profondità adeguata alle caratteristiche della rete e stabilita dal D.M. del 24.11.84, pubblicato sulla G.U. n° 12 del 15.01.85.

19.6

Le zone di rispetto cimiteriale, come individuate nella cartografia di piano, sono sottoposte a

vincolo di inedificabilità, e comprendono le superfici ricadenti entro un raggio di 50ml dal perimetro del cimitero esistente o di previsione, come stabilisce il vigente regolamento di polizia mortuaria.

19.7

La zona di salvaguardia geomorfologica, interessa quelle aree del territorio comunale ove la natura e le caratteristiche stratigrafiche del terreno, nonchè la inclinazione degli strati, rendano possibili eventuali movimenti di masse argillose.

In tali zone –AREE FORTEMENTE INSTABILI-, individuate nelle tavole di Piano di studio geologico, a firma del geologo incaricato, come Tav. IIIa e IIIb in scala 1/10.000, è consentito esclusivamente un uso per scopi agro-silvo-pastorali.

19.8

La zona di salvaguadia archeologica, riguarda le aree delimitate nella cartografia in scala 1/10000, e 1/2000, così come previste dal parere della Sovrintendenza Archeologica dell'Abruzzo, N° 6084 del 14-10-1983, suddivise in zona A,B,C.

Zona A

La zona archeologica a tutela diretta riguarda le aree delimitate nella cartografia allegata al parere della Sovrintendenza Archeologica dell'Abruzzo di cui al precedente punto 19.8
In tali zone deve essere vietata qualsiasi costruzione e/o manufatto anche con carattere di precarietà.

Possono solo essere consentiti, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica d'Abruzzo, lavori di manutenzione di edifici già esistenti.

Egualmente dalla Sovrintendenza Archeologica d'Abruzzo possono essere autorizzati lavori

relativi ad opere pubbliche (strade, canalizzazioni, ecc.).

Zona B

In tali zone ogni costruzione e/o manufatto, con qualsiasi destinazione d'uso e qualsiasi lavoro che interessi comunque il sottosuolo, necessita di autorizzazione preventiva da parte della Sovrintendenza Archeologica d'Abruzzo, che potrà prescrivere saggi preventivi nelle aree interessate.

Zona C

In tale zona l'intervento necessita di nullaosta da parte della Sovrintendenza Archeologica dell'Abruzzo.

19.9

Nei versanti perimetrali degli abitati di Campli, Nocella e Castelnuovo e sulla fascia continua, di larghezza non inferiore a ml.15 dal ciglio superiore di detti versanti verso l'interno degli abitati medesimi, sono escluse ulteriori edificazioni di qualsiasi tipo, anche in ampliamento o sopraelevazione dei fabbricati esistenti.

Art. 20. CAVE E MINIERE

Si rimanda tutto quanto stabilito dalla L.R. n° 54 del 26.07.1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Fino all'approvazione del piano cave da parte della Regione Abruzzo ed al suo recepimento da parte del Comune di Campli, in tutto il territorio comunale, ritenuto di alto pregio ambientale, non è consentita l'apertura di nuove cave.

Art. 21. Nome Transitorie

Le concessioni edilizie di qualsiasi tipo rilasciate prima dell'adozione della **presente variante generale al P.R.G.**, avranno validità fino ad un anno dal rilascio, anche se contrastanti con le presenti **varianti al P.R.G.**

Dopo tale data, se in contrasto con la presente variante al P.R.G., non potranno essere rinnovate.

21.1

Nell'applicazione delle presenti norme tecniche d'attuazione fa sempre testo la reale situazione di fatto.