

COMUNE DI CASTELLALTO  
Provincia di Teramo



P. R. G.

NORME URBANISTICHE

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 37 DEL 19/11/2008  
APPROVAZIONE DEFINITIVA

PROGETTISTI: ARCH. GIACINTO D'AMARIO - ARCH. ALDORINO DI GAETANO

DATA: 30-06-2009

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1** **CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO**

Ai sensi della legge 17/08/1942, n° 1150 e successive modificazioni, della legge 28/01/1977, n° 10 e della L.R. n° 18 del 12/04/1983 e successive modificazioni, integrata fino alla L.R. n° 70 del 27/04/1995, la disciplina urbanistica-edilizia del Piano Regolatore Generale si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle norme urbanistiche-edilizie e delle planimetrie di cui al successivo articolo.

Il P.R.G. ha validità decennale dalla data di approvazione e governa in modo diretto e indiretto l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento e di demolizione di trasformazione degli usi, nonché di realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comunque comporti modificazioni del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotti ai fini produttivi agricoli.

#### **ART. 2** **ELABORATI PRESCRITTIVI DEL P.R.G.**

Gli elaborati prescrittivi del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

ELABORATO **A** - NORME URBANISTICHE;

**B** - EMERGENZE ARCHITETTONICHE E CLASSIFICAZIONE  
CASE RURALI;

TAV. **1** - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO ..... sc. 1: 10.000;

**2** - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE URBANE

(Castellalto Capoluogo, Castelbasso, Campo Grande,

Colle della Penna, Feudo Alto, Feudo Basso, Fonte Trocco,

Guzzano, S. Gervasio, S. Lucia, Villa Pasqualone, Villa Gianforte,

Mulano inferiore, Villa Torre - Via Campiglio) ..... sc. 1: 2.000;

**3** - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE URBANE

(Casemolino, Petriccione, Villa Torre, Villa Zaccheo) ..... sc. 1: 2.000;

- 4 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE URBANE**  
(Castelnuovo Vomano) ..... sc. 1: 2.000;  
**B.1 - EMERGENZE ARCHITETTONICHE E**  
**CLASSIFICAZIONE CASE RURALI** ..... sc. 1: 5.000;  
**B.2 - EMERGENZE ARCHITETTONICHE E**  
**CLASSIFICAZIONE CASE RURALI** ..... sc. 1: 5.000.

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

### **ART. 3**

#### **INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI**

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamenti amministrativi;
- previsioni di piani sovracomunali adottati e/o approvati.

I piani urbanistici attuativi, vigenti ed adottati alla data di adozione del presente Piano, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

Alla scadenza dell'efficacia dei piani attuativi, se non completati, il Consiglio Comunale può concedere una congrua proroga su richiesta motivata del lottizzante o procedere all'esproprio delle aree residue ai sensi di legge in materia.

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano attuativo o comparto a progettazione unitaria e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e parametri edilizi, alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento alle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni, e sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale. La deliberazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n° 530.

#### **ART. 4** **EDIFICI, STRADE E MANUFATTI ESISTENTI**

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti purché legittimamente costruiti, ovvero sanati ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, all'atto dell'adozione del Piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del Piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

Comunque gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.G. aventi una superficie edificabile o cubatura complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile o cubatura complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione (salvo specifiche prescrizioni contrarie agli articoli seguenti) a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenute nell'ambito di quelli preesistenti o con spostamento e/o modifica anche parziale di sagoma derivante da miglioramento delle distanze dalla sede stradale, da specchi e corsi d'acqua e nel rispetto delle distanze dai confini e tra edifici.

Inoltre al fine di permettere una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale tutti gli edifici esistenti, mono e bifamiliari, alla data di adozione del P.R.G., possono essere soggetti ad ampliamento "una tantum" nei casi e nei modi previsti nell'art. 21 delle presenti norme.

#### **ART. 5** **STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO**

Le tavole del Piano riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale, nonché i permessi di costruire e le autorizzazioni assentite.

Gli elaborati del Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati, a maggior ragione quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

#### **ART. 6** **PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI E DEFINIZIONI DIVERSE**

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

**1) St = Superficie territoriale.**

Per superficie territoriale, espressa in mq, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale, comunque, va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.G. e delle relative fasce di rispetto, nonché della viabilità pubblica esistente ed al lordo delle strade e delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno dei comparti a progettazione unitaria e dei piani attuativi.

**2) Sf = Superficie fondiaria.**

Per superficie fondiaria, espressa in mq., si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici, come previsto al punto 1, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a permesso di costruire.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto da asservire alla costruzione.

**3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

La S1, espressa in mq., è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade, interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c dell'art. 3 del D.M. 2/04/68 n° 1444.

**4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

La S2, espressa in mq., è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli

spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/04/1968 e dalla legge 22/10/71 n° 865, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d dell'art. 3 del D.M. 2/04/1968 n° 1444.

**5) Sm = Superficie minima o lotto minimo di intervento.**

E' la superficie minima, espressa in mq., richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale di ogni Piano Urbanistico di Dettaglio.

Nel caso dei Piani di dettaglio di iniziativa pubblica o privata la Sm è individuata negli elaborati grafici del P.R.G.

**6) Ut = Indice di utilizzazione territoriale.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq/mq., tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (St).

**7) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq/mq., tra la superficie edificabile di un fabbricato (Se) e la superficie fondiaria (Sf).

**8) Se = Superficie edificabile.**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici nette di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro interno dei muri perimetrali, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come i balconi, sporti di gronde e simili.

Rimangono tuttavia esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo 1/3 del perimetro della superficie orizzontale del pavimento), anche se coperti, quali logge e balconi rientranti, porticati al piano terra fino al 30% della superficie coperta dell'edificio (Sc), e al 15% della Sc del piano di appartenenza per ogni piano abitabile superiore;
- i locali a piano terra, seminterrati o interrati, purché l'altezza da misurarsi dal pavimento all'intradosso del solaio, non sia superiore a mt. 2,40 e siano mantenuti entro l'ingombro di superficie coperta (Sc) delle parti di edificio sovrastante, e a condizione che siano destinati (come accessori delle unità immobiliari dell'edificio,

- indicati nel progetto e legati ad esse con atto di vincolo permanente) a ripostigli, cantine, garages e simili, entro il limite di superficie utile (Su) residenziale e/o diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc.);
- i sottotetti non utilizzabili secondo le norme riportate al successivo punto 24 del presente articolo;
  - vani scale per max. 18 mq.;
  - vani ascensori e montacarichi per max. 7 mq.
  - lo spessore dei muri derivante dall'applicazione della Legge Regionale sull'isolamento termico.

La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:  $Se/Sf \leq Uf$ ;

**9) Su = Superficie utile.**

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

Sono servizi ed accessori:

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

**10) V = Volume.**

E' il volume, espresso in mc., calcolato moltiplicando le Se per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio soprastante, per i piani normali e, all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.

**11) P = Numero dei piani.**

E' il numero dei piani abitabili o agibili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 8.

**12) H = Altezza della costruzione.**

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e con:

- a) l'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura orizzontale, anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1,20;
- b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a m. 1,20 (decurtato di ml. 1,20 di cui al punto a);
- c) le quote esterne di imposta del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e l'estradosso del piano di falda) se le falde hanno una pendenza fino al 35%;
- d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza compresa tra il 35% e il 50%;
- e) il colmo della falda del tetto nel caso di pendenza superiore al 50%.

Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.

L'altezza della più alta delle fronti non potrà, comunque, superare l'altezza massima consentita se non nella misura di mt. 1,50 del suo valore.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è a ritiro, a ogni piano di intradosso orizzontale "reale o virtuale" corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta quindi altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Per "piano di intradosso orizzontale virtuale" si intende il piano orizzontale passante nel punto dove si individua l'altezza media (non inferiore a ml. 2,70), del locale stesso.

L'altezza media si ottiene dalla semisomma tra l'altezza minima prevista per un locale abitabile dalle presenti norme (ml. 1,80) e l'altezza massima del locale stesso.

Fanno eccezione gli abbaini e le pareti verticali entro i limiti del 30% dell'area della falda di appartenenza ed i volumi tecnici strettamente indispensabili (vano scala, impianti tecnologici).

**13) D = Distanze tra edifici e dai confini.**

Sono le distanze minime previste dal D.M. 1444/1968, art. 9, intercorrenti fra

fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici, o dal confine stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Ai fini delle distanze di cui sopra, gli aggetti dei balconi aperti, delle pensiline o tettoie a sbalzo, delle scale a giorno, non possono superare 1/3 della distanza minima, fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio ed i confini di proprietà, i confini urbanistici e i confini stradali.

**14) VI = Indice di visuale libera.**

Esprime il rapporto minimo mt/mt ammissibile tra il distacco (D) delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà (e non dai confini stradali) e l'altezza (H) delle varie fronti stesse.

**15) Sc = Superficie coperta.**

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

**16) Q = Rapporto massimo di copertura.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq/mq., tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**17) Ui = Unità immobiliare.**

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

**18) Unf = Unità fondiaria.**

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

**19) Lunghezza massima dei prospetti.**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

## **20) Destinazione d'uso.**

Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area e/o la costruzione.

## **21) Allineamento.**

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è facoltativa nel caso che ciò sia previsto dalle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo, e rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, ecc.).

L'allineamento sul fronte strada, piazza, ecc., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;
- b) congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza, ecc., non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento, fatte salve le limitazioni che riguardano l'intralcio o la difficoltà alla circolazione stradale, Delibera di Giunta Regionale n°4365/C del 17/07/1985.

## **22) Piani interrati.**

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio.

I locali dei piani interrati, salvo casi particolari previsti dalle specifiche norme urbanistiche per le varie destinazioni d'uso previste dal P.R.G., possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

## **23) Piani seminterrati.**

Sono locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede e l'intradosso del soffitto a un livello più alto del marciapiede stesso.

I seminterrati possono essere agibili e/o abitabili e destinati ad abitazioni, uffici, etc., qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per l'abitabilità le pareti esterne del locale devono essere interamente libere e devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

#### **24) Sottotetti.**

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto e i locali ivi ricavati possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Ai fini del computo della "Se" e del volume, i sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche:

- 1) il piano di imposta delle falde (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) non superi l'altezza di 80 cm, all'intradosso della copertura, rispetto al piano di calpestio del sottotetto e ridotto a 30 cm per i tetti a stella;
- 2) la pendenza delle falde è contenuta entro un'inclinata del 35%;
- 3) l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 3,00.

Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, la superficie sarà calcolata al 60%, salvo che una o più parti del sottotetto non abbia conformazione (con possibilità di ricavare un locale maggiore-uguale a mq. 9,00, con dimensione minima di mt. 3,00 per lato, entro uno spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt. 2,70 e minima non inferiore a mt. 1,80) tale da farlo ritenere abitabile e in tal caso, la specifica parte, sarà calcolata al 100%.

L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con aperture di finestre e/o abbaini a filo di falda nel rapporto massimo di 1/16 della superficie netta del pavimento di ogni locale.

Nei locali sottotetto abitabili, sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.

## **ART. 7**

### **DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.**

1. Ai fini del presente testo unico 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;
- 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 roulotte, 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, qualificano 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.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

## **TITOLO II**

# **ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

### **ART. 8** **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Ai sensi dell'art. 13 della legge 28/01/77, n° 10 e dell'art. 9 della L.R. n° 18/83 il P.R.G. si attua attraverso permesso di costruire diretto e piano urbanistico attuativo, in conformità delle prescrizioni delle presenti norme.

Le prescrizioni ed i grafici del P.R.G., individuano le zone di intervento edilizio diretto e delimitano le zone di intervento di iniziativa pubblica e privata entro i quali il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato alla formazione di piani urbanistici attuativi ai sensi della L.R. n° 18/83.

Nei piani urbanistici attuativi le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione al Comune delle aree relative, saranno poste a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, con apposito atto d'obbligo o convenzione.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

I Piani di attuazione del Piano Regolatore Generale di iniziativa pubblica sono:

- il piano particolareggiato di attuazione (art. 13 della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e art. 19 della L.R. 12 aprile 1983, n° 18);
- il piano per l'edilizia economica e popolare (legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 24 della L.R. 12 aprile 1983, n° 18);
- il piano di recupero (art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457 e art. 27 L.R. 12 aprile 1983, n° 18);
- il piano per gli insediamenti produttivi (art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e art. 25 della L.R. 12 aprile 1983, n° 18).

Quelli di iniziativa privata sono:

- il piano di lottizzazione convenzionata (art. 8 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e art. 23 della L.R. 12 aprile 1983, n° 18).
- comparto a progettazione unitaria di cui all'art. 26 della L.R. n° 18/83.

### **8.1 - Piano particolareggiato di attuazione (P.P.).**

E' lo strumento primario di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica.

Le modalità, il contenuto e le procedure di approvazione sono individuate negli artt. 19, 20, 21 della L.R. n° 18/83.

### **8.2 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).**

Il P.E.E.P. è lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica mediante il quale il Comune mette a disposizione delle Cooperative, degli imprenditori edili e dei singoli cittadini, con preferenza per i proprietari espropriati, dello I.A.C.P., le aree per la realizzazione di edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata; esso ha valore di Piano Particolareggiato ed è disciplinato dalle leggi 18 aprile 1962, n° 167 e 22 ottobre 1971, n° 865 e successive integrazioni e modificazioni.

Il contenuto, la procedura e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 24 della L.R. n° 18/83.

### **8.3 - Piano di recupero (P.R.).**

Il Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457, nelle aree individuate dal P.R.G., disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenuti negli artt. 27 e 29 della L.R. n° 18/83.

### **8.4 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.).**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, il Comune può attuare le previsioni generali di P.R.G. predisponendo piani delle aree per insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenuti nell'art. 25 della L.R. n° 18/83.

### **8.5 - Piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.).**

Il P.di L. è lo strumento attuativo di iniziativa privata, rispetto a quello di

iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n° 765.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenuti nell'art. 23 della L.R. n° 18/83.

### **8.6 - Comparto a progettazione unitaria.**

Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G. e costituito dalla superficie territoriale che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che per esigenze di interventi unitari nonché per una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati impone il ricorso di cui all'art. 26 della L.R. n° 18/83.

I proprietari in sede di stipula della convenzione dovranno cedere gratuitamente al Comune, con esclusione della viabilità di accesso ai singoli lotti, le aree ad uso pubblico già individuate sulle tavole di Piano e comunque non inferiore al 20% dell'area di pertinenza dell'intervento, per la parte non individuata deve essere di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo, in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato, viabilità, ecc.

Sarà altresì a carico dei proprietari la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. Detta norma non si applica per i comparti già in essere o in corso di attuazione. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite relativamente alle aree da cedere ai sensi del precedente comma.

Nel caso in cui, all'interno del singolo comparto sia individuata un'area ad uso pubblico superiore al 20% della superficie del comparto, il proponente dovrà cedere tutta l'area così come individuata nel comparto e realizzare solo opere corrispondenti al 20% dell'area stessa. Tali opere comunque, dovranno essere preventivamente definite e autorizzate dalla Giunta Comunale.

E' facoltà della P.A. una volta accertato che nel comparto in oggetto siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione, accettare un'eventuale proposta di realizzazione di opere su aree esterne al comparto, purché siano ubicate nello stesso ambito.

### **8.7 - Intervento edilizio diretto.**

Rappresenta lo strumento ordinario di intervento in tutte le zone del territorio

comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria e non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, nonché nelle zone agricole.

Si attua previo rilascio di permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001, sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli edifici.

Il permesso di costruire, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Nelle sottozone di nuovo impianto, non sottoposte ad intervento di attuazione unitaria, i proprietari in sede di richiesta del permesso di costruire dovranno cedere gratuitamente al Comune, con esclusione della viabilità di accesso ai singoli lotti, un'area non inferiore al 20% (ridotta al 10% per le zone artigianali) dell'area di pertinenza dell'intervento, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo, in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato. Comunque, in alternativa a quanto sopra, possono essere cedute aree di uso pubblico previste dal P.R.G.

## **ART. 9**

### **CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE**

#### **9.1 - Piani urbanistici di dettaglio.**

Nell'ambito dei comparti delimitati dal P.R.G. per il piano urbanistico di dettaglio e prima dell'approvazione di questo, nel caso di edifici la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona o che tale divenga in seguito agli interventi proposti, sono ammessi interventi, per singole autorizzazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ai fini dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico.

Salvo diverse prescrizioni contenute nelle norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso previste dalle norme di zona e compatibilmente con altri eventuali vincoli, sono ammessi altresì gli interventi di recupero e di ristrutturazione.

Per realizzare tali ultimi interventi i proprietari devono preliminarmente impegnarsi, con atto d'obbligo, a partecipare pro quota al redigendo Piano urbanistico attuativo del comparto di cui l'immobile fa parte, qualora si tratti di piano di dettaglio di

iniziativa privata, partecipando alle spese tecniche, costituendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita del Piano.

### **9.2 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio.**

Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di valore dell'immobile ai fini espropriativi.

### **9.3 - Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria.**

Dalla data di adozione del presente strumento urbanistico, l'utilizzazione completa dell'indice fondiario corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di nuova costruzione sulle superfici stesse, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del presente strumento urbanistico, il rapporto tra la superficie edificabile (Se) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento.

Nell'ipotesi di aree residue edificabili limitrofe della stessa proprietà, esistenti alla data di adozione della presente normativa, a diversa destinazione urbanistica è ammissibile, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e se costituita dalla C.E.U., la costruzione di un unico corpo di fabbrica, purché, su entrambe le aree siano consentite le stesse destinazioni d'uso come unico lotto di pertinenza, siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

Nel caso di aree commerciali limitrofe ad aree artigianali e turistiche della stessa proprietà, è consentito la costituzione di un unico lotto di pertinenza ad uso commerciale purché sia costruito un unico corpo di fabbrica e siano rispettati i distacchi minimi dai confini di proprietà, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

## **TITOLO III USI DEL TERRITORIO**

### **ART. 10 CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI**

Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi urbani ed agricoli del territorio che, opportunamente combinate insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone dallo strumento urbanistico.

#### **10.1 - Uso agricolo ( A ).**

Utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, secondo la seguente articolazione:

- A.1** - interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- A.2** - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento);
- A.3** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli, fatte salve le preesistenze;
- A.4** - interventi diretti alla realizzazione di residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

#### **10.2 - Uso forestale ( F ).**

Utilizzazione del territorio boscato per attività tese alla conservazione, al miglioramento ed al taglio colturale dei boschi, secondo la seguente articolazione:

- F.1** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione, difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- F.2** - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- F.3** - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

### **10.3 - Uso pascolivo ( P ).**

Utilizzazione del territorio per attività zootecniche o finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei pratipascoli, secondo la seguente articolazione:

**P.1** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;

**P.2** - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

**P.3** - miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.

### **10.4 - Uso ricettivo-turistico ( R ).**

Utilizzazione del territorio a fini turistici e ricreativi, per il tempo libero e per scopi scientifico-culturali, secondo la seguente articolazione:

**R.1** - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;

**R.2** - infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;

**R.3** - strutture ricettive, bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli, dancing, etc.;

**R.4** - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta; per essi si intendono terreni recintati ed attrezzati per la sosta di turisti in tende, roulotte, caravans, ecc., ivi comprese le attrezzature specifiche di servizio quali: ricezione, informazioni, deposito, servizi igienici, bar, ristorante, sala di ritrovo e da gioco, il tutto nel rispetto della L.R. n° 57/79;

**R.5** - strutture scientifico-culturali: le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizione, centri culturali, sedi di associazioni ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici;

**R.6** - orti botanici;

**R.7** - attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, hotel e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, etc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.) sia spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, etc.).

### **10.5 - Uso urbano ( U ).**

Utilizzazione del territorio a fini residenziali e produttivi, secondo la seguente

articolazione:

- U.1** – prevalenza di residenze e servizi ad esse strettamente connessi per max il 40% della Se, tale rapporto può essere esteso fino al 100% dell'intero edificio previa delibera di Consiglio Comunale per esigenze di quartiere senza che ciò costituisca variante al P.R.G., (alberghi, pensioni, bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici; attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino; uffici privati, studi professionali, attrezzature private per prestazione di servizi, sedi di società, banche, assicurazioni, consorzi; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali -purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori-; magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttive che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;
- U.2** - centri commerciali e direzionali.  
I centri commerciali comprendono: attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari.  
I centri direzionali (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato) comprendono: sedi per ricerca, uffici per import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, agli spazi di supporto e di servizio, le mense, e altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.  
E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq. di Se per il proprietario o personale di custodia;
- U.3** - edifici produttivi (artigianali, industriali), assemblaggio, magazzini di stoccaggio e deposito, impianti per la grande e piccola distribuzione, spacci aziendali per la vendita e l'esposizione dei prodotti (max del 50% della Se complessiva), abitazione per il personale di servizio di Se max 150 mq.. Gli scarichi solidi, liquidi e aeriformi devono rispettare le leggi vigenti in materia (n° 319/76, n° 650/79 e n° 615/66);
- U.4** - parcheggi attrezzati di uso pubblico che comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine e lavaggi auto;

**U.5** - stazioni e deposito automezzi, macelli. Tali usi, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq. di Se per il personale di custodia.

### **10.6 - Servizi sociali ( S ).**

Comprendono tutti gli usi di cui all'Art. 3 del D.M. 02/04/1968 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi:

- S.1** - servizi per l'istruzione: scuola media, scuola elementare, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport;
- S.2** - attrezzature di interesse comune: attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, etc.;
- S.3** - attrezzature religiose: edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;
- S.4** - verde pubblico attrezzato: creazione e conservazione di aree verdi per il giuoco e per il tempo libero che verranno sistemate con alberature, piante ornamentali, panchine etc., avendo cura di riservare la maggior parte degli spazi alle attrezzature per il giuoco dei bambini, inoltre è consentito la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);
- S.5** - attrezzature sportive: impianti e servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate a verde sportivo. Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto;
- S.6** - attrezzature socio-sanitarie: comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per handicappati, day hospital, laboratori per analisi, cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunioni, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici;
- S.7** - attrezzature per l'istruzione superiore: comprendono le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, scuole medie superiori, scuole di specializzazione,

scuole professionali, le sedi universitarie e per la ricerca. Sono compresi altresì tutti gli spazi e le funzioni di servizio (laboratori e strutture per la ricerca) e di supporto e gli spazi tecnici;

- S.8** - sedi cimiteriali: attrezzature e impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico;
- S.9** - distributori di carburante: attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;
- S.10**- esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq. di Se per il personale di custodia.

#### **10.7 - Uso tecnologico ( T ).**

Utilizzazione del territorio per fini tecnologici ed infrastrutturali, secondo la seguente articolazione:

- T.1** - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
- T.2** - strade poderali, interpoderali ed extra urbane;
- T.3** - elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e fosse biologiche, cabine elettriche, telefoniche e gas-metano, tralicci e antenne, impianti di telecomunicazioni e impianti idroelettrici.

#### **10.8 - Uso estrattivo ( E ).**

- E.1** - utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della L.R. 26 luglio 1983, n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché per la lavorazione e trasformazione del materiale.

#### **10.9 - Usi assimilabili per analogia.**

Ove si presenti la necessità di costruire edifici o di organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla

circolazione ed in particolare sui parcheggi.

### **10.10 - Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.**

In tutte le aree a destinazione pubblica o di uso pubblico che risultano libere, ovvero edificate, con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme, il P.R.G. stabilisce che in via transitoria, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e se costituita la C.E.U., il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni private delle aree stesse, limitatamente a delle opere precarie che non contrastino con il decoro urbano, che non producano disturbi e intralci alla circolazione, previa adeguata cauzione per eventuale ripristino dei luoghi.

L'autorizzazione è a titolo precario e si intende rilasciata a condizione che la stessa decada a tutti gli effetti con la deliberazione del Consiglio Comunale che dà inizio all'infrastrutturazione dell'area.

Il richiedente inoltre si deve impegnare a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sue cure e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno.

In ogni caso il Sindaco può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione contrasta con quanto rilasciato.

## **ART. 11**

### **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "P1", PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO "P2" E PARCHEGGI PRIVATI ANNESSI AGLI EDIFICI "P3"**

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

- P1 Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2 Parcheggi privati di uso pubblico per nuove costruzioni o ampliamenti della Se esistente alla data di adozione del P.R.G.;
- P3 Parcheggi privati annessi agli edifici per nuove costruzioni o ampliamenti.

I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione in opportuno raggio di accessibilità e quantità sono prefissate dal

D.M. 2/4/68 n° 1444.

Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi di urbanizzazione primaria sono individuati negli Elaborati Grafici del Piano.

Nei Piani urbanistici di dettaglio essi sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona ed eventualmente dagli Elaborati Grafici del Piano.

I parcheggi P2 sono parcheggi privati di uso pubblico, devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o di altre aree di uso pubblico, di forma non frammentata, di facile accesso, utilizzo e senza recinzione. Per le attività commerciali nel rispetto delle norme in materia indicate nell'art. 7 comma 3 lettere e) ed f) della L.R. n° 62 del 09/08/1999 (BURA n° 34 del 31/08/1999).

I parcheggi annessi agli edifici P3 sono parcheggi privati, la quantità è fissata dall'art. 41 sexies della legge n° 1150/42 e dalla legge n° 122 del 24/03/89 (30 mq. ogni 100 mq. di Se), in rapporto ai diversi usi del territorio, previsti dalle presenti norme.

Sia per i P2 che per i P3 vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli e potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, entro un raggio di mt. 100, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto pubblico da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

La quantità di aree per parcheggi privati di uso pubblico P2 e per parcheggi privati annessi agli edifici P3, sono riportate, per gli specifici usi consentiti nelle varie zone dallo strumento urbanistico, nella seguente tabella.

Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) al fine dell'applicazione del presente articolo deve essere conteggiata come superficie edificabile l'area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.

## PARCHEGGI TIPO "P2" E "P3"

DESTINAZIONI D'USO	P.2	P.3
	mq/100 mq. di Se o Sv	mq/100mq. di Se
- Residenziale	--	30
- Negozi di vicinato e servizi di cui all'U.1	40	30
- Supermarket, centri di vendita o altri insediamenti commerciali di dimensioni superiori a quelli di quartiere (U.2):		
per interventi inferiori a 1000 mq.	100/ di sup. di vendita (Sv)	30
per interventi da 1001 a 1500 mq.	110/ di sup. di vendita (Sv)	30
per interventi superiori a 1500 mq.	200/ di sup. di vendita (Sv)	30
- Insediamenti direzionali (U.2)	80	30
- Impianti industriali o artigianali (U3)	20	30
- Parcheggi attrezzati (U4)	--	--
- Stazioni e deposito autoveicoli, mattatoi, etc. (U5)	--	30
- Insediamenti alberghieri, ristoranti e affini (R3, R7)	30	30
- Servizi per l'istruzione (S1, S7)	10	30
- Servizi di interesse comune (S2, S3, S4, S6)	10	30
- Attrezzature sportive (S5)	40	40
- Attrezzature cimiteriali (S8)	30	30
- Servizio della mobilità (S9)	40	40
- Esposizioni, mostre e fiere (S10)	40	40
- Impianti produttivi nei suoli agricoli (A3)	--	1/10 della Sc.

## **TITOLO IV**

### **ARTICOLAZIONE IN ZONE**

#### **ART. 12**

#### **DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANI.**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto nelle planimetrie in:

##### **1) ZONE RESIDENZIALI**

- A) Insedimento di antica formazione (interessa il vecchio nucleo del capoluogo e di Castelbasso ove si intende salvaguardare l'esistente patrimonio storico-artistico);
- B) Insedimento di recente formazione (intervento sul patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione urbanistica, nuove costruzioni);
- C) Insedimento di nuovo impianto (riguarda zone inedificate limitrofe agli insediamenti esistenti e collegati con gli stessi sia per l'aspetto morfologico che funzionale).

##### **2) ZONE PRODUTTIVE**

- D) Insedimenti a carattere produttivo:
  - commerciale-direzionale di recente formazione;
  - commerciale-direzionale di nuovo impianto;
  - turistica ricettiva di recente formazione;
  - turistica ricettiva di nuovo impianto;
  - turistica ricreativa di recente formazione;
  - turistica ricreativa di nuovo impianto;
  - artigianale di recente formazione;
  - artigianale di nuovo impianto.

##### **3) ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE**

- E) Territorio agricolo produttivo e improduttivo:
  - agricola a conservazione integrale;
  - agricola a conservazione parziale;

- agricola di interesse paesaggistico-ambientale;
- agricola a trasformazione condizionata;
- agricola normale;
- emergenze architettoniche nelle zone agricole.

#### **4) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o DI INTERESSE PUBBLICO**

F) Aree per attrezzature pubbliche d'interesse generale:

- sportiva;
- cimiteriale.

G) Aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse locale (standards urbanistici, art. 3 D.M. 1444/68):

- attrezzature di interesse comune;
- istruzione;
- verde pubblico attrezzato;
- parcheggi.

H) Aree per attrezzature di interesse tecnologico:

- servizi tecnologici;
- servizi della mobilità;
- attrezzature tecniche e distributive;
- viabilità esistente e di progetto.

I) Aree sottoposte a vincoli preordinati:

- archeologico;
- idrogeologico;
- rischio geologico ed idrogeologico;
- rischio di inondazione;
- verde di rispetto cimiteriale;
- verde di rispetto stradale;
- verde privato;
- consorzio per lo sviluppo industriale - Teramo.

## **TITOLO V**

# **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE**

### **ART. 13** **ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali del Piano sono concepite come zone prevalentemente residenziali, costituite cioè da presenze abitative vere e proprie, a cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari.

Vengono individuate cinque diverse sottozone:

- 1 - Insedimento di antica formazione;
- 2 - Insedimento di recente formazione intensivo;
- 3 - Insedimento di recente formazione semi estensivo;
- 4 - Insedimento di recente formazione estensivo;
- 5 - Insedimento di nuovo impianto privato;
- 6 - Insedimento di nuovo impianto P.E.E.P.

#### **13.1 - Parametri urbanistici-edilizi comuni a tutte le sottozone del presente articolo.**

Gli interventi possono avvenire per singola proprietà oppure unitariamente ed estesi a più proprietà limitrofe quando si vuole rideterminare un nuovo organismo edilizio e particellare, inoltre, è consentito l'accorpamento dei volumi e la costruzione in aderenza fino ad un fronte max di ml. 60,00.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- VI = indice di visuale libera = 0,5 ml./ml., elevato a 1 ml/ml per gli esercizi commerciali di media distribuzione;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00 elevato a ml 10 per gli esercizi commerciali di media distribuzione, e a confine le opere murarie di contenimento necessarie per l'accesso ai locali interrati;  
c) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 o in allineamento di edifici preesistenti per distanze inferiori (fuori dai centri abitati e dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) comunque, in base al Nuovo Codice della

Strada;

d) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00, e a confine le opere murarie di contenimento necessarie per l'accesso ai locali interrati (ed in aderenza al verde di rispetto stradale, alle zone residenziali di recente formazione e di nuovo impianto, al verde privato ed alle zone agricole);

- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;

- Vp= verde privato = 0,20 mq./mq. di Sf.

E' ammessa inoltre previo consenso del proprietario confinante la costruzione a confine o a distanza inferiore di quella stabilita dai confini di proprietà, resta ferma la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00, e pertanto il confinante deve assumere tale impegno per sé e successori nelle forme stabilite dalla legge.

Eventuali destinazioni d'uso, presenti prima dell'adozione del P.R.G., in contrasto con quelle ammesse possono essere conservate purché non producano affluenti liquidi e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili in un ambiente prevalentemente residenziale (ai sensi delle leggi vigenti in materia).

In tutte le aree di nuova edificazione il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato, comunque, alla sussistenza, per ciascun lotto, dei seguenti requisiti:

- accesso diretto dalla viabilità pubblica;

- completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso tali requisiti non sussistono il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con il Comune con la quale il privato si impegna a realizzare, previa costituzione di apposita polizza fidejussoria, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria mancanti sulla base di un progetto unitario, esteso a tutto l'ambito omogeneo, in cui tali urbanizzazioni verranno puntualmente indicate.

### **13.2 - Insediamento di antica formazione.**

La zona interessa i vecchi nuclei urbani del Capoluogo e di Castelbasso, nonché gli edifici adiacenti più significativi, che con essi concorrono alla formazione di un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale.

Gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 18/83 sono: interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, (trasformazione di

coperture piane a falde inclinate, ricostruzione di edifici fatiscenti o demoliti ed eventuali ampliamenti) al fine di riqualificare e valorizzare sotto il profilo storico-architettonico, funzionale e ambientale il tessuto urbano.

Gli interventi edilizi di cui sopra sono consentiti tramite i piani di recupero edilizio ed urbanistico di attuazione preventiva, su di una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 7 D.M. 1968/1444.

Il piano di recupero edilizio ed urbanistico di esecuzione, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 18/83, deve:

- a) individuare i complessi architettonici di carattere storico-artistico e monumentale per i quali prescrivere il restauro conservativo;
- b) individuare gli edifici di minore interesse storico artistico ma di valore ambientale per i quali prevedere il mantenimento delle caratteristiche interne ed esterne, ma con possibilità di trasformazione o ristrutturazione interna;
- c) individuare gli edifici che non abbiano il carattere dei precedenti per i quali prescrivere la demolizione per reperire gli spazi pubblici riservati a parcheggi, a verde pubblico e alle attrezzature residenziali di quartiere, in aggiunta a quelle già eventualmente indicate nelle tavole di piano, in misura non inferiore alle quantità prescritte dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n° 765, o la ricostruzione compatibile con il tessuto urbanistico, architettonico ed ambientale e con le destinazioni d'uso consentite in base ai seguenti indici:
  - Uf= indice di utilizzazione fondiaria = esistente, con eventuale incremento del 20%;
  - H = altezza massima dell'edificio uguale a quella degli edifici limitrofi o da definirsi nel piano di recupero edilizio ed urbanistico di iniziativa pubblica;
  - Q = rapporto massimo di copertura = esistente o da definirsi nel piano di recupero;
- d) individuare i comprensori unitari di attuazione ivi compresi quelli per i quali è fatto obbligo ai proprietari dei singoli stabili di provvedere alle opere di restauro, di risanamento e bonifica, precisandone i criteri.

Prima dell'approvazione dei piani urbanistici particolareggiati di esecuzione e delle eventuali convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in consorzio per l'attuazione di programmi parziali di risanamento a livello di comprensori o di singoli isolati, sono vietate nuove costruzioni e demolizioni. Si applicano le norme di cui all'art. 27 comma 5 L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono consentite, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti competente per eventuali edifici sottoposti a tale controllo, in caso di dimostrata indifferibilità ed urgenza:

- interventi isolati miranti esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica igienica delle singole unità immobiliari;
- demolizione nell'interno degli isolati di costruzioni accessorie aggiuntive prive di valore storico-architettonico, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali;
- miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

Gli usi consentiti sono: U.1 (con una Se non superiore al 40% da destinarsi alle attività connesse con la residenza, estensibile ad una percentuale maggiore previa delibera di assenso del Consiglio Comunale), S.1, S.2, S.3, S.9, R.5.

La zona di Insegiamento di Antica Formazione è da considerarsi ai sensi della L.R. 62/99, zona omogenea A del D.M. 1444/68.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.

L'area del nucleo di Villa Zaccheo è considerata Centro Storico Minore e pertanto sono possibili gli interventi di cui al secondo comma del presente articolo, con interventi diretti senza vincoli di comparto, con incrementi edilizio in altezza, purché l'altezza massima sia con riallineamento alle linee di colmo e di gronda degli edifici adiacenti, e con incremento fino ad un max del 50% dell'indice di Uf, purché senza variazioni planimetriche.

### **13.3 - Insegiamento di recente formazione intensivo.**

Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insegiamenti.

Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,83 mq./mq.;
  - H = altezza massima dell'edificio = ml. 14,50;
  - Q = rapporto massimo di copertura = 0,45 mq./mq.;
  - S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;
- (altri parametri come al precedente punto 13.1).

Gli usi previsti sono: U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, S.9, R.5.

Ai sensi della L.R. 62/99 la zona di Insediamento di Recente Formazione Intensivo è da considerarsi zona omogenea B del D.M. 1444/68.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.;
- di media distribuzione (art. 4, comma 1, lett. e del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 151 e mq. 1500, limitatamente alle località S.Cipriano e Castelnuovo Vomano.

Nelle aree soggette a Piano di Recupero in località Castelnuovo Vomano, nelle more di approvazione del P.di R. sono ammessi gli interventi diretti con l'applicazione della normativa, come prevista per dette aree. Nei lotti residenziali confinanti con strade o aree pubbliche o di uso pubblico esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è consentito utilizzare ai fini edificabili l'intera superficie catastale del lotto di intervento a condizione che, prima del rilascio del P.di C., vengano cedute gratuitamente e con tutti gli oneri a carico del richiedente le aree necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione.

#### **13.4 - Insediamento di recente formazione semi estensivo.**

Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti.

Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq. (elevato a 0,66 mq./mq. nelle frazioni di Casemolino, Petriccione, Villa Zaccheo e Campo Grande);
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 12,50 (ridotta a ml 9,00 nella frazione Campo Grande);
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;

(altri parametri come al precedente punto 13.1).

Gli usi previsti sono: U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, S.9, R.5.

Ai sensi della L.R. 62/99 la zona di Insediamento di Recente Formazione semi estensivo è da considerarsi zona omogenea B del D.M. 1444/68.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.;
- di media distribuzione (art. 4, comma 1, lett. e del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 151 e mq. 1500, limitatamente alle località Castellalto, Casemolino, Petriccione, Villa Zaccheo e Castelnuovo Vomano.

### **13.5 - Insediamento di recente formazione estensivo.**

Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti.

Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq.;
  - H = altezza massima dell'edificio = ml. 9,00;
  - Q = rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;
  - S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;
- (altri parametri come al precedente punto 13.1).

Gli usi previsti sono: U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, S.9, R.5.

Ai sensi della L.R. 62/99 la zona di Insediamento di Recente Formazione estensivo è da considerarsi zona omogenea B del D.M. 1444/68.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.

### **13.6 - Insediamento di nuovo impianto privato.**

Sono aree inedificate limitrofe agli insediamenti già esistenti e collegate con gli stessi sia per quello che riguarda l'aspetto urbano che morfologico e funzionale.

Gli interventi sono del tipo diretto e preventivo, regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq.;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50,;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,55 mq./mq.;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) diretto = come da art. 8.7;
  - b) con comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;
- (altri parametri come al precedente punto 13.1).

Gli usi previsti sono: U.1.

Ai sensi della L.R. 62/99 la zona di Insedimento residenziale di nuovo Impianto Privato è da considerarsi zona omogenea C del D.M. 1444/68.

- Gli esercizi commerciali consentiti sono:
- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.

### **13.7 - Insedimento di nuovo impianto P.E.E.P.**

Sono aree inedificate limitrofe agli insediamenti già esistenti e collegati con gli stessi sia per quello che riguarda l'aspetto urbano che morfologico e funzionale.

Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq./mq.;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,50 mq./mq.;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
  - a) diretto = come da art. 8.7;
  - b) con comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;

(altri parametri come al precedente punto 13.1).

Gli usi previsti sono: U.1 (con una Se non superiore al 20% da destinarsi alle attività connesse con la residenza).

Ai sensi della L.R. 62/99 la zona di Insedimento residenziale di nuovo Impianto P.E.E.P. è da considerarsi zona omogenea C del D.M. 1444/68.

- Gli esercizi commerciali consentiti sono:
- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.

## **ART. 14**

### **ZONE PRODUTTIVE**

Le zone produttive risultano dislocate in diverso modo sul territorio, tanto da risultare a volte integrate con il tessuto urbano residenziale e a volte collocate in zone specifiche secondo la loro particolarità.

Vengono individuate otto diverse sottozone:

- 1 - Commerciale-Direzionale di recente formazione;
- 2 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto;
- 3 - Turistica ricettiva di recente formazione;
- 4 - Turistica ricettiva di nuovo impianto;
- 5 - Turistica ricreativa di recente formazione;
- 6 - Turistica ricreativa di nuovo impianto;
- 7 - Artigianale di recente formazione;
- 8 - Artigianale di nuovo impianto.

#### **14.1 - Parametri urbanistici-edilizi comuni a tutte le sottozone del presente articolo.**

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, regolati dai parametri urbanistici-edilizi riportati nei successivi punti 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8 e 14.9.

#### **14.2 - Commerciale-Direzionale di recente formazione.**

Sono delle aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (attrezzature commerciali, servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato, residenze di servizio, ecc.) all'interno e limitrofe al centro abitato.

Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0,83 mq/mq;
- $Q$  = rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;
- $H$  = altezza max dell'edificio = ml. 10,50;
- $V_l$  = indice visuale libera = 1,0 ml./ml.;
- $D$  = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacchi dai confini stradali, aree o spazi pubblici = ml. 20,00;  
c) distacco dai confini urbanistici = ml. 10,00;

- d) distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;
- P = parcheggi P2 e P3 = in conformità all'art. 11.
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;

Gli usi previsti sono: U.2.

Nel comparto ad attuazione unitaria contraddistinto nella planimetria di piano con la lettera "A", ricadente all'interno del centro abitato di Castelnuovo, è consentito conservare la volumetria esistente nella ristrutturazione urbanistica-edilizia e cambio di destinazione d'uso in U.1 con i seguenti rapporti: il 40% a residenziale e 60% ad attività di servizio alla residenza, con altezza max degli edifici ml. 12,50.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max di mq. 150;
- di media distribuzione (art. 4, comma 1, lett. e del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;
- di grande distribuzione (art. 4, comma 1, lett. f - g del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 1.501 e mq. 10.000.

### **14.3 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto.**

Sono aree libere, limitrofe ai centri di recente formazione urbanizzati, destinate prevalentemente ad attività specializzate (attrezzature commerciali, servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto e preventivo, regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,50 mq/mq;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50;
- V1= indice visuale libera = 1,0 ml./ml.;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacchi dai confini stradali, aree o spazi pubblici = ml. 20,00;
- c) distacco dai confini urbanistici = ml. 10,00;
- d) distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;
- P = parcheggi P2 e P3 = in conformità all'art. 11.
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) diretto = come da art. 8.7;
- b) con comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;

Gli usi previsti sono: U.2 e U1 per max 40% di UT per i comparti contraddistinti con la lettera "A" nelle tavole di piano.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max di mq. 150;
- di media distribuzione (art. 4, comma 1, lett. e del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;
- di grande distribuzione (art. 4, comma 1, lett. f - g del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 1.501 e mq. 10.000.

#### **14.4 - Turistica ricettiva di recente formazione.**

Sono aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (alberghi, pensioni, ristoranti, sale-gioco, attrezzature culturali-spettacolo, sportive ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto e regolati dai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,83 mq./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 12,50;
- V1 = indice visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) come previsto nel Nuovo Codice della Strada;
- c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 (ed in aderenza al verde di rispetto stradale);
- d) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11.

Gli usi previsti sono: R.1, R.3, R.4, R.7. E' ammessa, per ogni area prevista dal P.R.G. o frazionamenti successivi con superficie fondiaria non inferiore a mq. 2000, la realizzazione di un alloggio non superiore ai 150 mq. di Se per il proprietario o conduttore dell'attività con la relativa pertinenza non superiore al 20% della superficie fondiaria, inoltre sono fatti salvo le abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G.

#### **14.5 - Turistica ricettiva di nuovo impianto.**

Sono aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (alberghi, pensioni, ristoranti, sale-gioco, attrezzature culturali-spettacolo, sportive, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto e preventivo regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,50 mq./mq, ridotto a 0,15 mq/mq in località Colle della Penna;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,33 mq./mq, ridotto a 0,25 mq/mq in località Colle della Penna;
- H = altezza max dell'edificio = ml 12,50, ridotta a ml 10,50 nei comparti contraddistinti con la lettera "A" e a ml 6,00 in località Colle della Penna;
- V1 = indice visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) come previsto nel Nuovo Codice della Strada;  
c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 (ed in aderenza al verde di rispetto stradale);  
d) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11.
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
  - a) diretto = come da art. 8.7;
  - b) con comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;

Gli usi previsti sono: R.1, R.3, R.4, R.7, U1 max 40% di UT per i comparti contraddistinti con la lettera "A" nelle tavole di Piano.

#### **14.6 - Turistica ricreativa di recente formazione.**

Sono aree semi-urbanizzate destinate prevalentemente ad attività specializzate (sale-gioco, attrezzature culturali-spettacolo, sportive ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto e preventivo regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,10 mq./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,10 mq./mq.;

- H = altezza max dell'edificio:
  - a) diretto = ml. 10,50;
  - b) con comparto = ml. 4,50;
- V1 = indice visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;
  - b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) come previsto nel Nuovo Codice della Strada;
  - c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 (ed in aderenza al verde di rispetto stradale);
  - d) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6;

Gli usi previsti sono: R.1, R.3, R.4, U1 max 40% di UT per i comparti contraddistinti con la lettera "A" nelle tavole di Piano.

#### **14.7 - Turistica ricreativa di nuovo impianto.**

Sono aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (sale-gioco, attrezzature culturali-spettacolo, sportive ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi si attuano a comparto a progettazione unitaria esteso ad una superficie minima non inferiore a mq. 10.000 e regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,10 mq./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,10 mq./mq.;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 4,50;
- V1 = indice visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco tra edifici = ml. 10,00;
  - b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) come previsto nel Nuovo Codice della Strada;
  - c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 (ed in aderenza al verde di rispetto stradale);
  - d) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizz.ne primaria e secondaria = come da art. 8.6.

Gli usi previsti sono: R.1, R.3, R.4.

### **14.8 - Artigianale di recente formazione.**

Sono aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto e preventivo, regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,50 mq./mq.
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50 con l'esclusione dei volumi tecnici;
- V1 = indice visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) come previsto nel Nuovo Codice della Strada;  
c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 (ed in aderenza al verde di rispetto stradale);  
d) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6.

Gli usi previsti sono: U.3 con l'esclusione delle industrie.

Nei comparti ad attuazione unitaria contraddistinti nella planimetria di piano con la lettera "A", ricadente all'interno del centro abitato di Castelnuovo, è consentito conservare la volumetria esistente nella ristrutturazione urbanistica-edilizia e cambio di destinazione d'uso in U.1 con i seguenti rapporti: il 40% a residenziale e 60% ad attività di servizio alla residenza, con altezza max degli edifici ml. 12,50.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max di mq. 150;
- di media distribuzione (art. 4, comma 1, lett. e del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 151 e mq. 1.500.

### **14.9 - Artigianale di nuovo impianto.**

Sono delle aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro

abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto e preventivo, regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,50 mq./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,50 mq./mq.
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50 con l'esclusione dei volumi tecnici;
- V1 = indice visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00) come previsto nel Nuovo Codice della Strada;  
c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 (ed in aderenza al verde di rispetto stradale);  
d) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
  - a) diretto = come da art. 8.7;
  - b) con comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6.

Gli usi previsti sono: U.3 con l'esclusione delle industrie, inoltre è consentito l'insediamento delle imprese edili con sede nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G.

## **ART. 15**

### **ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE**

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, etc.), e alle esigenze di tutela delle risorse naturali.

Vengono individuate sei diverse sottozone:

- 1 - Agricola a conservazione integrale;
- 2 - Agricola a conservazione parziale;
- 3 - Agricola di interesse paesaggistico ed ambientale;
- 4 - Agricola a trasformazione condizionata;
- 5 - Agricola normale;
- 6 - Agglomerati extraurbani (via Campiglio di Villa Torre).

### **15.1 - Agricola a conservazione integrale.**

Comprende la zona agricola di rispetto ambientale (alvei dei fiumi), definita come zona agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

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

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

Sono inoltre soggette a tutela le acque stesse, mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuati.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti alla relativa classificazione; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, P.2, P.3, F.2, F.3, F.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale A.2, T.3.

### **15.2 - Agricola a conservazione parziale.**

Comprende la zona agricola da destinare ad attività silvo-pastorali, definita come zona dotata di particolari vocazioni ai fini della forestazione e dell'allevamento di tipo estensivo, come zona da riservare alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio forestale ed integrata alla precedente.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai parametri urbanistici-edilizi riportati al successivo punto 15.8.

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, F.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi volti alla difesa del suolo sotto

l'aspetto idrogeologico, F.2, F.3, P.2, P.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale A.2, A.3, A.4, P.1, R.4 limitatamente nelle aree perimetrale sulle tavole di Piano, T.3.

### **15.3 - Agricola di interesse paesaggistico ed ambientale.**

Comprende il territorio extraurbano ove si intende conservare i caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti nel rispetto del paesaggio rurale, in particolare dei materiali tradizionali e delle tipologie delle coperture, il restauro e la valorizzazione dei dettagli architettonici quali cornici, lesene, colonne, ecc.; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Dovranno comunque essere garantiti dagli interventi di cui sopra:

- la salvaguardia degli impianti (boschi, macchie, pinete, ecc.) e degli equipaggiamenti (alberature lungo cigli stradali e fossi, filari, ecc.) vegetazionali esistenti; gli interventi sui complessi vegetazionali dovranno tendere alla conservazione ed alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, attraverso la diffusione di specie spontanee autoctone;
- la conservazione ed il ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856, dalla cartografia del P.T.P. relativa a "manufatti e siti di interesse archeologico, storico, culturale e testimoniale", dalla cartografia I.G.M. di primo impianto. La viabilità storica va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze;
- la conservazione e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e le strutture insediative, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati, gli elementi organizzatori del paesaggio rurale individuati nelle tavole di Piano.

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti e inoltre A.1, A.2, F.1, F.2, F.3, P.2, P.3, T.3, R.1 (con l'esclusione delle attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi), e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale P.1, R.3 limitatamente agli insediamenti agrituristici, T.2.

### **15.4 - Agricola a trasformazione condizionata.**

Comprende il territorio extraurbano destinato all'esercizio dell'attività agricola

intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, ecologico e naturale.

Gli interventi edificatori ammessi: come art. 15.2.

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti e inoltre A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.2, P.3, T.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale P.1, T.2.

### **15.5 - Agricola normale.**

Comprende il territorio extraurbano altamente produttivo, definita come zona agricola in cui le caratteristiche morfologiche e pedologiche dei suoli consentono o possono consentire la presenza di una attività agricola ad elevata produttività.

Gli interventi edificatori ammessi: come art. 15.2 e 15.10 (agglomerati extraurbani via Campiglio di Villa Torre).

Gli usi ammessi sono: quelli agricoli esistenti ed inoltre A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.1, P.2, P.3, R.1 (con l'esclusione delle attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi), R.3 limitatamente agli insediamenti agrituristici, R.6, T.2, T.3.

### **15.6 - Emergenze architettoniche e classificazione case rurali.**

Negli edifici esistenti nelle zone agricole riportati nelle apposite schede di classificazione ed individuati negli elaborati "C" di piano, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al successivo art. 22 in vista del migliore riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 69 L.R. 18/83.

### **15.7 - Zone agricole sottoposte a vincoli di salvaguardia specifici.**

Gli interventi e gli usi ammessi in base alla classificazione in zone agricole di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5 possono risultare limitati, dalla compresenza, sulla zona stessa di particolari vincoli di salvaguardia recanti specifiche prescrizioni, senza tuttavia escludere la possibilità di computare le superfici vincolate ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici-edilizi.

Tali vincoli (archeologico, idrogeologico R.D.L. 30/12/1923 n° 3267, rischio geologico ed idrogeologico, rischio di inondazione, rispetto cimiteriale, rispetto stradale, rispetto dei beni culturali ed ambientali, rispetto dei corsi e specchi d'acqua) sono disciplinati nel successivo art. 19.

## **15.8 - Parametri urbanistici-edilizi da applicarsi per gli usi agricoli.**

### **15.8.1 - Abitazioni agricole ( A.4 ).**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq.;
- Sm = unità minima aziendale = ha 3,00, ridotta a 1,00 ha come da art. 24, comma 4 delle N.A. del P.T.P. (calcolata secondo quanto previsto al successivo punto 15.9);
- Se = superficie edificabile massima per ogni singolo edificio residenziale = mq. 266;
- V = volume massimo per ogni singolo edificio residenziale = mc. 800;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;  
b) distacco tra edifici (compreso uso A.2) = ml. 10,00 (sono consentite distanze inferiori, D.M. 02/04/1968, tra pareti finestrate purché ricadenti nella stessa unità aziendale);  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la classificazione delle strade;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 7,50.

### **15.8.2 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo (A.2).**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,015 mq/mq (max 600 mq. per intervento) compresi i locali interrati e seminterrati (non vengono computati e non sono soggetti a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture);
- Sm = unità minima aziendale = ha 1,00 (calcolata come al successivo punto 15.9);
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;  
b) distacco tra edifici (compreso uso A.4) = ml. 10,00, per le stalle ml. 20,00 dalle abitazioni e ml. 300,00 dalle zone urbane (sono consentite distanze inferiori, D.M. 02/04/1968, tra pareti finestrate purché ricadenti nella stessa unità aziendale);  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo le classificazioni delle strade;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 7,50 ( escluso volumi tecnici ).

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di abitazioni agricole, con una tipologia specifica nettamente diversa da quella residenziale, inoltre è ammessa la realizzazione di un solo W.C..

La loro superficie non concorre alla formazione degli indici di cui al precedente

punto 15.8.1.

### **15.8.3 - Impianti produttivi nei suoli agricoli (A.3).**

- Sc = superficie coperta = 1/4 del lotto di pertinenza e comunque non superiore al 5% dell'unità aziendale;
- Sm = unità minima aziendale = ha 1,00;
- D = a) distacco dai confini = ml. 30,00;  
b) distacco tra edifici = ml. 20,00;  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la classificazione delle strade;  
d) distacco da insediamenti abitativi (zone urbane) = ml. 300,00 o maggiore in conformità al R.D. 27/07/1934, n° 1265;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 7,50 (escluso i volumi tecnici);
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;

### **15.8.4 - Campeggi ed aree di sosta ( R.4).**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,0325 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 7,50;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la classificazione delle strade;

Tali attività e le specifiche aree di pertinenza, ricadenti comunque all'interno del perimetro riportato nelle tavole del P.R.G, vanno delimitate in ragione di 70 mq per ogni unità ricettiva e comunque con una superficie totale non inferiore a 10.000 mq, previsti dalla L.R.16/2003. L'individuazione delle aree da riservare specificatamente a tali attività, proposta dagli interessati, dovrà essere effettuata considerando in primo luogo le aree già edificate con le relative pertinenze e salvaguardando comunque le aree di interesse agricolo e relative produzioni in atto con particolare riferimento a quelle indicate nel 2° comma dell'articolo 68 della L.R. n° 18/83, nel testo vigente.

Le proposte di ubicazione dovranno essere verificate con la pianificazione sovraordinata e dovranno essere acquisiti i preventivi pareri degli Enti competenti.

Nel progetto edilizio, dovranno essere definite le caratteristiche delle strutture ai fini della classificazione secondo gli allegati "A" e "B" della L.R. n° 57/79.

Le attività ricettive turistiche del campeggio o area di sosta dovranno essere gestite da soggetti privati, singoli o associati.

In alternativa a quanto sopra possono essere realizzati i manufatti di cui ai precedenti

punti 15.8.1, 15.8.2, 15.8.3.

### **15.9 - Unità di intervento.**

In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici-edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e di comuni limitrofi e classificati come zona agricola di qualunque tipo, secondo i criteri specificatamente previsti dalla L.R. 18/83.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri urbanistici-edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda destinata a zona di rispetto stradale, di rispetto cimiteriale, di rispetto archeologico e di rispetto idrogeologico, cioè, di tutti i terreni ad uso aziendale.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio del permesso di costruire, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie edificabile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa, (secondo le modalità previste dall' 8° comma dell'art. 70 della L.R. 18/83) e dell'iscrizione al Pubblico Registro Immobiliare (ai sensi del 7° comma dell'art. 70 della L.R. 18/83).

### **15.10 - Agglomerati extraurbani (via Campiglio di Villa Torre).**

, Tutto ciò in seguito al recepimento di osservazioni presentate al fine di valorizzare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo ,individuando una zona omogenea di supporto alle attività agricole, all'interno delle quali è consentito intervenire sul patrimonio edilizio esistente o realizzare nuove residenze , permettendo ai nuclei familiari di nuova formazione di insediarsi all'interno delle aziende agricole delle famiglie proprietarie e quindi riferite esclusivamente oltre al nucleo familiare anche ai fratelli e sorelle del proprietario, che non siano in possesso di prima casa.

Le nuove edificazioni o gli eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno disciplinate all'interno della perimetrazione individuata .Si potrà realizzare la nuova costruzione nei seguenti modi:

- 1 – l'intervento è riferito ad unità aziendali minime di un ettaro. In tali casi si potrà concorrere alla realizzazione massima di due unità abitative , oltre all'abitazione principale esistente, per ogni nucleo familiare già insediato all'interno della perimetrazione alla data di adozione del PRG,preferibilmente tramite tipologia bifamiliare , per un massimo di 150 mq. di superficie residenziale per ogni unità . Sarà inoltre possibile intervenire nell'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni fino ad un raggiungimento di 800 mc. pari a mq. 266,00.
- 2 – per tutte le aree presenti all'interno delle perimetrazioni, su cui insistono edifici legittimamente autorizzati e realizzati in conformità delle norme e leggi in vigore alla data della loro esecuzione, non più utilizzati per la conduzione dell'attività agricola, i cui lotti di riferimento sono inferiori ad un ettaro e con un limite minimo di 1000 mq, sarà possibile realizzare per ogni nucleo familiare una sola unità abitativa, per un massimo di 150 mq di superficie residenziale. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni fino al raggiungimento di mc.800 (mq.266,00).
- 3 – per tutti i lotti liberi da costruzioni , ricompresi all'interno delle perimetrazioni, indipendentemente dall'estensione, ma comunque superiore a 2.500 mq. formati prima dell'adozione del PRG , utilizzato ai fini colturali da parte del proprietario escludendo qualsiasi forma di affitto del terreno stesso, è possibile intervenire con una sola nuova costruzione da destinare a prima abitazione per uno dei propri figli, per un massimo di 150mq.di superficie residenziale.

Si potranno realizzare le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima m.7,50;
- n° dei piani fuori terra – 2;
- il lotto di asservimento per ogni unità residenziale non può essere inferiore a 1.500 mq.
- Distanze dai confini ml. 5.00;
- Distanza dalla viabilità ml.10.00;
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;

Le nuove residenze dovranno conservare la destinazione agricola del suolo e tutelare l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

Le nuove costruzioni sono esclusivamente riferite al nucleo familiare, ai fratelli e sorelle del proprietario che non siano in possesso di prima casa.

La nuova costruzione non potrà essere alienata per dieci anni dal rilascio dell'agibilità.

La superficie permeabile non deve essere inferiore al'70%.

All'interno di tali perimetrazioni non sono ammesse la realizzazione di depositi e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

## **ART. 16**

### **AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ( STANDARDS URBANI E COMPENSORIALI )**

Le zone per attrezzature generali di tipo pubblico esistenti e di nuovo insediamento comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico (che non fanno parte dei servizi pubblici di quartiere), quali:

- attrezzature sportive per competizioni;
- attrezzature cimiteriali.

In queste aree possono intervenire soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, previo stipula in atto pubblico di apposita convenzione ai sensi di legge.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione.

#### **16.1 - Attrezzature sportive.**

Gli interventi del tipo diretto sono regolati dai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,15 mq./mq. (limitatamente alle attrezzature coperte);
- V1 = indice di visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00);  
c) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00;  
d) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 12,50 (escluso volumi tecnici);
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,15 mq./mq.

Gli usi previsti sono: S.5.

#### **16.2 - Attrezzature cimiteriali.**

Per i cimiteri esistenti sono ammessi interventi di recupero e di ampliamento, nelle aree di rispetto, secondo le norme di legge e regolarmente vigenti in materia.

Gli usi previsti sono: S.8.

## **ART. 17**

### **AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE ( STANDARDS RESIDENZIALI E/O DI QUARTIERE )**

Le zone sono destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse locale complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole del P.R.G. con la relativa simbologia, tali servizi si articolano in:

- Servizi scolastici fino all'obbligo;
- Attrezzature di interesse comune, sociali e religiose;
- Verde pubblico attrezzato;
- Parcheggi di urbanizzazione primaria ( P1 ).

Nel rispetto della dotazione globale degli standards urbanistici, le ripartizioni delle aree e attrezzature pubbliche del presente articolo possono essere intercambiabili o modificabili al loro interno in relazione agli effettivi fabbisogni, previa delibera del Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico e se costituita la C.E.U., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In queste aree possono intervenire soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, previo stipula in atto pubblico di apposita convenzione ai sensi di legge.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione.

#### **17.1 - Attrezzature per l'istruzione.**

Gli interventi del tipo diretto sono regolati dai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,66 mq/mq;
- V1 = indice di visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;  
b) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
c) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml. 10,00);  
d) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00;

- H = altezza massima dell'edificio = ml. 10,50;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.

Gli usi previsti sono: S.1.

### **17.2 - Attrezzature di interesse comune.**

Gli interventi del tipo diretto sono regolati dagli stessi parametri urbanistico-edilizi del precedente punto 17.1.

Gli usi previsti sono: S.2, S.3, U.4.

### **17.3 - Verde pubblico attrezzato.**

Gli interventi del tipo diretto sono regolati dai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq./mq.;
  - H = altezza massima dell'edificio = ml. 3,50;
  - Q = rapporto di copertura = 0,02 mq./mq.;
- (altri parametri come al precedente punto 17.1).

Gli usi previsti sono: S.4.

### **17.4 - Parcheggi pubblici.**

Le zone a parcheggio ( P.1 ) sono quelle da infrastrutturare per il reperimento dello standard di cui al D.M. del 02/04/68 n° 1444.

## **ART. 18**

### **AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI INTERESSE GENERALE**

Le aree per i servizi tecnologici di interesse generale esistenti e di nuovo insediamento comprendono tutte le attrezzature pubbliche e/o private (che non fanno parte dei servizi pubblici di quartiere), quali:

- impianti tecnici e tecnologici;
- servizi specializzati per la mobilità;
- attrezzature tecniche e distributive;
- viabilità.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione.

### **18.1 - Impianti tecnici e tecnologici.**

Le aree destinate a servizi tecnici e tecnologici hanno specifico uso per discarica di rifiuti solidi urbani, per impianto di depurazione degli scarichi liquidi, cabine elettriche, telefoniche, gas-metano, serbatoi acquedotti, etc. (usi T.1 e T.3), sono consentiti nelle aree urbane di cui all'art. 20.6, previa delibera di assenso del Consiglio Comunale.

Per i diversi impianti sopra descritti è ammessa la presenza di edifici abitativi di Se max 150 mq., strettamente necessari per il personale di custodia, nonché spazi per gli uffici per la gestione.

I parametri urbanistici-edilizi e le specifiche caratteristiche degli interventi edificatori, di tipo diretto, saranno stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti tenendo conto di tutte le disposizioni vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi urbani ed in conformità dei D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dei D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93.

Nell'area adibita a discarica comunale in località Colle Coccu l'Amministrazione Comunale può effettuare per la preparazione e sistemazione del terreno lavori di estrazione di materiale inerte in conformità alle leggi vigenti in materia.

### **18.2 - Servizi specializzati della mobilità.**

Sono aree destinate ad attrezzature di servizio per la viabilità quali distributori di carburante, motel, etc.

L'uso previsto è il seguente: S.9.

Gli interventi edificatori del tipo diretto sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq;
- V1 = indice di visuale libera = 0,5 ml./ml.;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;  
b) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a ml. 10,00;  
c) distacco dai confini stradali = ml. 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie

- "tipo C" ml. 10,00);
- d) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 10,50;
- P = parcheggi tipo P2 e P3 = in conformità all'art. 11;
- Q = rapporto massimo di copertura = 0,50 mq./mq.

### **18.3 - Attrezzature tecniche e distributive.**

Sono aree destinate ad attrezzature tecniche e distributive quali stazioni e deposito di autovetture, mattatoi, macelli, etc.

L'uso previsto è il seguente: U.5.

Gli interventi del tipo diretto sono regolati dagli stessi parametri urbanistico-edilizi del precedente punto 18.2.

### **18.4 - Viabilità.**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi.

L'indicazione grafica, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.G..

In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

#### **a) Le strade:**

Si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Le strade sono classificate, secondo l'art. 2 del codice stradale, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti modi:

**A) - Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra della corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di

recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

- B) - Extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- C) - Extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D) - Urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- E) - Urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- F) - Locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali non facente parte degli altri tipi di strade.
  - **Vicinale (o poderale o di bonifica):** strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico.
- G) - Ciclabile o pedonale:** strada con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione della strada ciclabile è multipla di mt. 1,25 con un minimo di mt. 2,50. La sezione minima della pedonale, ivi compresi i marciapiedi, di mt. 1,50.

Le norme sulle modalità di immissioni sulle strade, sopra descritte, sono vincolanti solo per le strade di nuova costruzione. Per quelle esistenti valgono le norme previste dagli Enti proprietari delle stesse.

- b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- c) I parcheggi pubblici della rete stradale primaria e secondaria e di interesse locale sono riportati nelle tavole di P.R.G.

In sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

## **ART. 19 VINCOLI**

Sulla base e per le finalità di specifici provvedimenti normativi nazionali e regionali, alcune parti del territorio sono sottoposte a vincoli e zone di rispetto.

### **19.1 - Archeologico.**

Nelle aree sottoposte a tutela archeologica sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e previsti nelle varie zone dal P.R.G., previa autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Archeologici per l'Abruzzo.

### **19.2 – Idrogeologico.**

Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923 e successive modificazioni ed integrazioni, sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e previsti nelle varie zone dal P.R.G., previo specifico parere dell'Ispettorato ripartimentale Agricoltura e Foreste competente per territorio.

### **19.3 – Rischio geologico ed idrogeologico.**

Nelle aree a rischio geologico ed idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia.

Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale. Le pratiche colturali, eventualmente in atto, debbono garantire la coerenza con il riassetto idrogeologico dell'area ed essere corredate dalle necessarie opere di regimentazione idrica superficiale.

Negli edifici esistenti, nelle infrastrutturazioni extraurbane e rurali, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di completamento volti esclusivamente alla sistemazione igienico funzionale e alle riduzioni del rischio, nel rispetto dei parametri urbanistici e degli usi consentiti dal P.R.G., previa specifiche indagini e perizie geologiche che ne garantiscano la fattibilità e le modalità.

#### **19.4 – Rischio alluvionale.**

Nelle aree a rischio alluvionale non sono consentiti usi ed interventi di tipo insediativo, infrastrutturale ed estrattivo al fine di consentire la libera divagazione e l'espansione naturale delle acque anche di piena.

In tali aree, sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e previsti nelle varie zone dal P.R.G., compatibilmente con le prescrizioni e le limitazioni delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.) della Regione Abruzzo.

#### **19.5 - Verde di rispetto cimiteriale.**

Nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 del R.D. n° 1265 del 27/07/1934 nel testo vigente, sono escluse le nuove costruzioni; sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo del 10% della superficie edificabile (Se) esistente e comunque fino al raggiungimento di una superficie edificabile complessiva ad intervento avvenuto di 266,00 mq per ogni fabbricato ristrutturato, la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, etc., previa stipula di convenzione con il concessionario che si impegna a rimuovere in qualsiasi momento e senza nessun indennizzo, l'opera stessa.

Sono ammessi interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti, secondo le norme di legge vigenti in materia.

Gli usi ammessi sono quelli esistenti, nel rispetto del D.P.R. n° 803/75.

La capacità edificatoria, prevista dal P.R.G., va realizzata al di fuori della zona sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale.

#### **19.6 - Verde di rispetto stradale.**

La zona di rispetto stradale è destinata all'ampliamento delle sedi viarie esistenti e di previsione, ed è considerata zona pubblica e come tale espropriabile, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla realizzazione dell'impianto viario che può prevedere anche la ubicazione laterale di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale zona è consentita l'installazione della segnaletica pubblicitaria e stradale, oltre alla sistemazione degli ingressi poderali e recinti provvisori.

a) Fascia di rispetto extraurbana:

La fascia di rispetto stradale non è individuata cartograficamente all'esterno dell'area urbana, dove automaticamente si intende delimitata sulla base dei D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dei D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93, secondo la classificazione delle strade.

In tale fascia restano escluse le nuove costruzioni ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti; gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e ampliamento, purché non comportino l'avanzamento della costruzione verso la viabilità, nel rispetto dei D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dei D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93, in deroga ai parametri di cui all'art. 15.7.1.

b) Fascia di rispetto urbana:

La fascia di rispetto stradale è individuata cartograficamente all'interno dell'area urbana come zona di verde di rispetto stradale.

In tale fascia sono escluse nuove costruzioni, recupero e ampliamento, ad eccezione della manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda gli usi ammessi negli edifici esistenti si fa riferimento agli usi previsti nella zona retrostante.

Nelle zone residenziali ed artigianali di recente formazione e di nuovo impianto privato, è consentito computare ai fini volumetrici la fascia di rispetto stradale antistante.

**FASCE DI RISPETTO DEL CONFINE STRADALE - D.L. n° 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

Categorie	Tipo A Auto- strade	Tipo B Extra- urbane prin- cipali	Tipo C Extra- urbane secon- darie	Tipo D Urbane di scorri- mento	Tipo E Urbane di quar- tiere	Tipo F Locali
<b>1) EDIFICI</b>						
Fuori dai centri abitati	60	40	30	--	--	20(1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con il P.R.G. vigente	30	20	10	--	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	30	--	--	20	n.s.	n.s.
<b>2) MURI DI CINTA</b>						
Fuori dai centri abitati	5	5	3	3	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	3	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.

Note: n.s. = non stabilite; (1) = 10 mt. per le strade vicinali.

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettato per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, con l'arretramento minimo di ml. 1,20 o allineamento dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità ai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dei D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93. Nelle strade locali tipo "F" ricadenti all'interno dei centri abitati con marciapiedi o con progetto esecutivo è consentito la costruzione in aderenza al confine stradale.

I cancelli d'ingresso prospicienti su strade principali (primarie e secondarie), ove possibile, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.

Le recinzioni devono rispettare le norme del Codice Civile; quelle a confine con strade pubbliche devono essere a giorno, di altezza massima di ml. 1,60. L'eventuale zoccolo in materiale lapideo o cls deve avere altezza massima non superiore a m. 0,60.

### **19.7 - Verde privato.**

Le aree a verde privato sono poste a servizio degli edifici esistenti. In tali aree sono imposte il mantenimento e il potenziamento delle alberature e del verde.

Queste aree potranno ospitare esclusivamente attrezzature mobili strettamente funzionali ad attività sportive e ricreative, e al gioco dei ragazzi e degli adulti all'aperto.

Per gli edifici esistenti di valore architettonico e per le emergenze ambientali di cui all'art. 22 sono consentiti interventi di restauro conservativo e risanamento igienico-edilizio.

Per gli edifici esistenti privi di emergenze ambientali di cui all'art. 22, e di valore storico-architettonico sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione e l'ampliamento una-tantum del 10% della Superficie Edificata Esistente residenziale con esclusione della superficie non residenziale, per l'adeguamento funzionale delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto degli altri parametri urbanistici previsti all'art. 13.1.

### **19.8 - Consorzio per lo sviluppo industriale - Teramo.**

Sono aree semi-urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, residenze di servizio, ecc.) limitrofe ai centri abitati.

Gli interventi e gli usi sono regolati dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo.

Le Ditte che andranno ad insediarsi, nelle aree ricadenti all'interno del Nucleo Industriale e demandate alla pianificazione comunale, dovranno sottoscrivere apposita convenzione con il Consorzio e Comune per l'utilizzo delle infrastrutture e dei servizi consortili.

### **19.9 - Rispetto dei beni culturali ed ambientali.**

Gli usi e manufatti sottoposti a verifica di compatibilità ambientale, ai sensi del Piano Regionale Paesistico (approvato dal Consiglio Regionale con atto n° 141/21 del 21/03/1990 e successive modificazioni e integrazioni), sono consentiti previo parere del Settore Urbanistica e Beni Ambientali della Regione Abruzzo.

### **19.10 - Rispetto dei corsi o specchi d'acqua.**

Sono le zone occupate da corsi o specchi d'acqua e delle aree, demaniali e private, sui lati dei canali artificiali per una fascia di ml. 25, e sui lati dei fossi e fiumi per una fascia di ml. 50. Tali fasce all'interno dei centri urbani vengono ridotte a ml. 10. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ed usi connessi con le attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua. In tale zona è esclusa la destinazione di manufatti architettonici residenziali o produttivi, nel rispetto degli art. 79 e 80 della L.R. 18/83.

### **19.11 – Tutela delle riserve boschive.**

Nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, o soggette a rimboschimento o esposte a dissesto, pericolo di frane o alluvioni, o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica.

### **19.12 – Aree interessate da processi geomorfologici.**

Nelle aree interessate da processi geomorfologici, come individuate nello Studio Geologico e nel Piano Stralcio di Bacino dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Abruzzo, sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e previsti nelle varie zone dal P.R.G., compatibilmente con le prescrizioni e le limitazioni delle relative Norme.

### **19.13 – Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico.**

Nelle aree perimetrate di interesse Bio-Ecologico, al fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e valori biologici, ambientali e paesaggistici.

Nelle aree in oggetto, la realizzazione di linee di comunicazione viaria, ferroviaria, di impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei rifiuti, di sistemi tecnologici per il trasporto di energia e delle materie prime, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione e programmazione nazionali, regionali e provinciali, e di altri enti locali, sempre nelle condizioni e limiti derivanti dal rispetto della presente norma.

Le aree riparali e zone umide comprendono, oltre agli invasi e agli alvei in evoluzione delimitata dalla prima scarpata significativa che taglia i depositi alluvionali stabilizzati, gli alvei regimati e le fasce latitanti influenzate dalla presenza fluviale aree golenali, aree coperte da vegetazione ripariale, piane di esondazione, casse di espansione. In tali aree non sono consentiti usi ed interventi di tipo insediativo, infrastrutturale ed estrattivo al fine di consentire la libera divagazione e l'espansione naturale delle acque anche in piena.

Entro gli alvei regimati o in evoluzione sono in particolare esclusi:

- i restringimenti dell'alveo dovuti ad attraversamento di infrastrutture se non subordinati alla contestuale realizzazione di opere di compensazione dei volumi persi;
- gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;
- l'escavazione e l'attività di prelaborazione di inerti.

Nelle aree riparali e zone umide dovranno essere attuati:

- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità del presente articolo;
- interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzione di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi;

La rinaturalizzazione di tratti fluviali

- interventi di difesa idrogeologica, limitati alle zone di effettivo rischio, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica, difese spondali e trasversali;
- la redistribuzione ed asportazione dei sedimenti eccedenti conseguenti al sovralluvionamento con riduzione del volume di alveo utile di piena. Le alluvioni asportate dovranno essere prioritariamente utilizzate per il rinascimento dell'alveo di pertinenza e del riempimento delle cave dimesse nei terrazzi connessi all'asta: solo dopo detti ripristini funzionali potranno essere utilizzati a scopi estrattivi.

Sono inoltre ammessi:

- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione la realizzazione di parchi fluviali con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione della realizzazione di manufatti ed opere fisse, e purchè non comportino rischi inquinanti per le falde;
- gli attraversamenti infrastrutturali purchè esclusivamente trasversali e nel rispetto della presente norma.

Le previsioni di Parchi fluviali saranno attuati mediante Piani d'Area dall'Amministrazione Provinciale e/o da comuni in forma associata, o da Piani Particolareggiati Attuativi promossi dal Comune.

Gli interventi di escavazione ed estrazione di materiali litoidi, di captazione e sbarramento delle acque sono controllati e regolamentati attraverso Progetti Guida di Settore relative alle singole aste fluviali predisposti dagli Enti competenti sul demanio fluviale.

I progetti di ripristino delle aree di cava dismesse o revocate come incompatibili saranno finalizzati alla creazione di biotipi artificiali, di boschi riparali, opere di sicurezza idraulica (casse di espansione) o anche di aree turistico-ricreative esterne agli alvei ed alle fasce di esondazione

#### **19.14 – Aree di protezione idrogeologica.**

Gli Ambiti di Protezione Idrogeologica comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, in quanto caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni e/o da ricchezza di falde idriche.

Nelle zone di protezione idrogeologica sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali e del PTP;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento degli inerti;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.

Nelle zone interessate da insediamenti ricomprese nell'ambito di cui al presente articolo, deve essere garantito il coefficiente di permeabilità dei suoli pari a non meno

del 50% della superficie scoperta.

### **19.15 – Manufatti e Siti di Interesse Archeologico, Storico, Artistico e Documentario**

Riguardano i manufatti e i siti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario individuati nell'elaborato B e nelle tavole di riferimento B1 e B2 del PRG.

Nell'elenco A) due centri:

- 1 – A13COD ID – CS 011 46 Centro Storico di Castelbasso
- 2 – A14COD ID –CS 011 47 Centro Storico di Castellalto

Nell'elenco B) dieci siti:

Località Castelbasso	1) Fortificazioni, sec.XVI	CS 011 01;
“	“ 2) Porta Sud, sec.XIV	CS 011 02;
“	“ 3) Chiesa dei SS.Pietro e Andrea, sec.XIV	CS 011 03;
“	“ 4) Fonte della Porta,sec XIV.	CS 011 04;
“	“ 5) Palazzo Costantini – Cancrini, sec.XVI	CS 011 05;
Località Castellalto	1) Chiesa parrocchiale”S .Giovanni Battista”, sec.XIV	CS 01106;
“	“ 2) Porta Urbica.	CS 011 07;
“	Zaccheo Nucleo rurale	NR 011 01
“	S.Cipriano Nucleo rurale	NR 011 02
“	Cimitero Castelbasso- Resti insediamenti	BA 011 01

A) Per i centri storici di Castellalto e Castelbasso si rinvia ai piani di recupero finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione del tessuto edilizio -urbanistico esistente all'utilizzo più razionale degli spazi e servizi esistenti aderenza alle problematiche e tendenze culturali più attuali.

Gli interventi ammessi per i manufatti ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei piani di recupero, sono quelli elencati e disciplinati dai Piani Attuativi. Per i rimanenti manufatti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e consolidamento preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza B.A.P.

Nel nucleo rurale della località Zaccheo le aree vanno ricondotte al regime previgente, come da normativa di cui all'art. 13.2, ultimo comma.

Nel nucleo rurale della località S.Cipriano, in seguito alle trasformazioni intervenute rimane la sola Chiesa che risulta catalogata nell'allegato B di Piano –Scheda A7.

Dalle ricerche effettuate non risultano identificati i resti degli insediamenti in località Cimitero di Castelbasso

### **19.16 – Emergenze percettive Elementi focali ed elementi organizzatori del paesaggio rurale.**

E' fatto divieto qualsiasi alterazione che comprometta le caratteristiche formali, di tracciato e vegetazionali degli elementi focali ; gli edifici sono assoggettati ai vincoli dei Beni Architettonici, per gli impianti vegetazionali sono ammessi interventi fitosanitari, di restauro e reintegro con le stesse essenze, nonché il completamento e l'integrazione con nuove congrue costituzioni.

Inoltre, è fatto divieto alterare le caratteristiche formali, di tracciato e vegetazionali, degli elementi organizzatori del paesaggio rurale. Questi sono costituiti da strade interpoderali alberate e non, tracciati viari storici caratterizzati da alberature di antico impianto, viali alberati e relitti di filari di antico impianto.

### **19.17 – Varchi e discontinuità del sistema insediativo**

I varchi discontinuità del Sistema Insediativi da conservare per gli usi urbani, vengono salvaguardati.

1. Nelle planimetrie 1:25.000 sono individuati i varchi e le discontinuità del sistema insediativo da conservare per usi urbani non insediativi. Le prescrizioni del presente articolo hanno efficacia differita: il Comune, in sede di formazione del PRG ha precisato, in ragione della loro scala grafica, il perimetro e le norme di uso e di intervento, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo.
2. In tali ambiti sono comprese le visuali significative verso il paesaggio non urbano da tutelare, le delimitazioni fra ambiente urbano ed ambiente non urbano da salvaguardare come limiti morfologicamente definiti dell'edificato, scansioni fra abitati utili alla conservazione della reciproca identità.
3. Per le aree non ancora urbanizzate, e ove prevalgono valenze di natura paesaggistica e percettiva, dovrà essere confermato l'utilizzo agricolo, attraverso anche la tutela ed il ripristino di elementi del paesaggio agrario, ed esclusi nuovi interventi edilizi, nonché interventi di attrezzamento ed arredo della viabilità che comportino impatti percettivi.

Nelle aree comprese tra insediamenti o a margine degli stessi, potranno essere ammessi anche usi urbani non edilizi quali parchi, orti urbani, attrezzature sportive e per il tempo libero, i campeggi con le annesse modeste volumetrie edilizie di servizio, purché salvaguardino il carattere di "spazio aperto" dell'ambito

## **ART. 20**

### **PERIMETRI**

Nelle tavole di Piano sono stati individuati con campitura perimetrale i piani attuativi, i comparti di attuazione unitari, le cave e torbiere, il territorio comunale, i centri abitati e le aree urbane.

#### **20.1 - Piani attuativi.**

Sono aree, individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, sottoposte a “piani attuativi” vigenti e/o di previsione del P.R.G.

#### **20.2 - Comparti a progettazione unitaria.**

Sono aree, individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, sottoposte a “comparti a progettazione unitaria” vigenti e/o di previsione del P.R.G.

#### **20.3 - Comparti PRUSST e contratto di quartiere.**

Sono aree, individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, sottoposte a “comparti PRUSST e contratto di quartiere” vigenti o in itinere da attuare secondo le specifiche delibere di Consiglio Comunale.

#### **20.4 – Campeggi ed aree di sosta.**

Sono le aree agricole, individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, dove possono essere insediati i campeggi e le aree di sosta nel rispetto dei parametri riportati all’art. 15.8.4.

#### **20.5 - Cave e torbiere.**

L'attività estrattiva è consentita in conformità della L.R. n° 54/83 e successive modificazioni, nelle aree individuate nelle tavole di Piano e nella zona agricola normale, oltre alle destinazioni d'uso previste nelle rispettive zone.

L'attività estrattiva è vietata nelle aree di cui al comma precedente:

- in assoluto nel raggio di 500 ml. dalla cinta muraria nel borgo di Castellalto o di Castelbasso,
- Qualora le stesse, se ubicate nel raggio di 2000 ml. dalla cinta muraria del borgo di

Castellalto o di Castelbasso, interferiscano visivamente con uno dei citati nuclei storici.

L'interferenza visiva va riscontrata mediante documentazione fotografica prodotta da punti di visualizzazione insistenti su strade, piazze e luoghi pubblici.

### **20.6 - Centri abitati.**

I centri abitati, ai sensi dell'art. 3 del Codice della strada, è un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Detti centri sono perimetrati sulle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane con un grafico triangolare che delimita l'inizio e la fine lungo l'arteria viaria, come da delibera di Giunta Comunale n° 468 del 27/09/1993 e successiva variante n° 1 approvata con delibera di Giunta Comunale n° 195 del 26/03/1994 con le rettifiche apportate dal presente P.R.G.; per l'applicazione necessita l'approvazione specifica dell'Ente gestore dei relativi tratti viari.

### **20.7 - Aree urbane.**

Le aree urbane sono costituite da:

- centri abitati di cui al precedente punto 20.6;
- aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge 29/09/1964 n° 847, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, del telefono e del gas, quando esiste la rete primaria, e nuclei elementare di verde secondo le percentuali ed i criteri specifici fissati dalle presenti norme oltre che dalle opere di urbanizzazione secondaria necessaria al tipo di insediamento richiesto;
- aree di espansione residenziale, produttive e servizi previste dal Piano Regolatore Generale.

### **20.8 - Territorio comunale.**

L'intero territorio comunale è disciplinato dal presente strumento urbanistico ed è individuato nelle tavole planimetriche dello stato di fatto e destinazione d'uso del suolo in scala 1:10.000.

## **20.9 Piani d'Area a matrice insediativa ed infrastrutturale**

Il PTP individua per il Comune di Castellalto i seguenti Piani d'Area a prevalente matrice insediativa-infrastrutturale, con i relativi indirizzi di approfondimento delle determinazioni pianificatorie:

### **Piano d'Area n° 1**

Asta urbana della Val Tordino. Tratto S.Nicolò - Bellante.

*Contenuti finalità.*

Utilizzo dell'attuale tracciato della SS. n° 80 come supporto dell'insediamento del sottosistema e come viabilità di penetrazione urbana; riqualificazione della strada e dell'insediamento. Definizione di un ordine che regoli l'intrusione di elementi funzionali specializzati (agglomerato industriale attrezzato di S.Atto, fino all'area ex autoporto) entro un tessuto insediativo più strutturato.

*Soggetti interessati.*

Amministrazione Provinciale, Comuni di Bellante, Castellalto, Teramo, Consorzio per lo sviluppo

### **Piano d'area n° 7**

Asta della valle del Vomano

*Contenuti e finalità.*

Creazione di un sistema di aree produttive che interessi anche le aree e gli insediamenti artigianali e industriali a carattere locale dei Comuni limitrofi la SS 150 e lungo la strada provinciale dello Stambalone.

Definizione degli interventi di miglioramento e dei raccordi con gli assi di collegamento nazionali e regionali del tracciato SS 150. La definizione deve riguardare l'intero collegamento viario tra aree produttive del Mavone e del Vomano da Colledara-Isola, Montorio fino a Roseto definendo anche il ruolo e il necessario raccordo di tutto il "sistema infrastrutturale e insediativo Vomano" con l'autoporto, in Comune di Roseto, con particolare attenzione alla realizzazione dei collegamenti tra le aree produttive in destra del Vomano con quelle produttive in sinistra Vomano, agevolando in tal modo il collegamento con il casello autostradale di Roseto.

*Soggetti interessati.*

Amministrazione Provinciale, Comuni di Castellalto, Notaresco, Morro d'Oro, Roseto, Pineto, Atri, Cellino Attanasio e Consorzio per lo sviluppo industriale della Provincia di

## **ART. 21**

### **PREMIO DI CUBATURA "UNA TANTUM"**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano nel territorio comunale, ad esclusione di quelli ricadenti nei centri storici, nei piani particolareggiati, nelle lottizzazioni convenzionate, nei piani di recupero, nei comparti a progettazione unitaria, nelle aree sottoposte ad esproprio, nelle aree a verde privato, ad un solo piano fuori terra, regolarmente autorizzati o condonati e con lotto di pertinenza avente capacità edificatoria inferiore ai 266,00 mq di Se, è ammessa la sopraelevazione (per massimo un piano). Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente, fatte salve le norme del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, art. 9, fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'edificio, ad intervento avvenuto, non superi i 266,00 mq.

Per gli edifici rurali sono ammesse tutte le prescrizioni di cui al 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, e 9° comma dell'articolo 70 L.R. 18/83.

L'altezza degli edifici nelle varie zone di piano potranno aumentare di dieci centimetri per ogni piano fuori terra, compreso quello di copertura, per l'adeguamento e la realizzazione degli edifici ai fini statico-sismico e dell'isolamento termico.

## **ART. 22**

### **EMERGENZE ARCHITETTONICHE E CLASSIFICAZIONE CASE RURALI**

Ai sensi dell'art. 78 della L.R. n° 18/83 sono stati individuati particolari edifici di carattere storico-architettonico ricadenti all'interno delle aree urbane di tipo "A" e ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 18/83 gli edifici ricadenti nelle zone agricole, esistenti da più di dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole di tipo "B".

I risultati della classificazione suddetta sono riportati nell'Elaborato "B" con opportuna simbologia.

Gli edifici (o gruppi di edifici) esistenti per il migliore utilizzo del patrimonio edilizio, per le indicazioni riguardanti modalità di riutilizzo, per i criteri di intervento e destinazioni d'uso ammissibili per i diversi tipi di edifici risultano distinti nel seguente modo:

- a) edifici di valore monumentale;
- b) edifici di valore artistico-architettonico;
- c) edifici di interesse tipologico ed ambientale.

Gli interventi e gli usi ammessi (estesi alle aree scoperte di pertinenza) sono:

**1) Per gli edifici classificati "a".**

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

Usi ammessi per gli edifici di tipo "A": come da destinazione d'uso di P.R.G.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max di mq. 150.
- 

Usi ammessi per gli edifici di tipo "B": oltre agli usi originari ed esistenti, ammessi nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi: U.1, A.4 e R.3 limitatamente agli insediamenti agrituristici.

**2) Per gli edifici classificati "b".**

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Usi ammessi per gli edifici di tipo "A": come da destinazione d'uso di P.R.G.

Gli esercizi commerciali consentiti sono:

- di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs 114/98) aventi una superficie di vendita (Sv) max di mq. 150.

Usi ammessi per gli edifici di tipo "B": oltre agli usi originari ed esistenti, ammessi nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi: U.1, A.2, A.4, R.3 limitatamente agli insediamenti agrituristici.

**3) Per gli edifici classificati "c".**

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione urbanistico-edilizia, con incremento della superficie edificabile (Se) previsto al precedente art. 21 o in alternativa nei seguenti limiti:

- fino a raggiungere una "Se" di 150 mq., per le costruzioni aventi la "Se" compresa tra 60 e 100 mq.;
- derivante dall'applicazione della seguente formula, per le costruzioni aventi la "Se"



## INDICE

### TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

<b>ART. 1 - Contenuti e validità del piano .....</b>	<b>Pag. 2</b>
<b>ART. 2 - Elaborati prescrittivi del P.R.G. ....</b>	<b>Pag. 2</b>
<b>ART. 3 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti .....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>ART. 4 - Edifici, strade e manufatti esistenti .....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>ART. 5 - Stato di fatto fisico e giuridico .....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>ART. 6 - Parametri urbanistici-edilizi e definizioni diverse .....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>ART. 7 - Classificazione degli interventi edilizi .....</b>	<b>Pag. 12</b>
a) Interventi di manutenzione ordinaria .....	Pag. 12
b) Interventi di manutenzione straordinaria .....	Pag. 12
c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo .....	Pag. 12
d) interventi di ristrutturazione edilizia .....	Pag. 12
e) interventi di nuova costruzione.....	Pag. 12
f) interventi di ristrutturazione urbanistica .....	Pag. 13

### TITOLO II : ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

<b>ART. 8 - Modalità di attuazione del P.R.G. ....</b>	<b>Pag. 14</b>
8.1 - Piano particolareggiato di attuazione (P.P.) .....	Pag. 15
8.2 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) .....	Pag. 15
8.3 - Piano di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) .....	Pag. 15
8.4 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) .....	Pag. 15
8.5 - Piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.) .....	Pag. 15
8.6 - Comparto a progettazione unitaria .....	Pag. 16
8.7 - Intervento edilizio diretto .....	Pag. 16
<b>ART. 9 - Contenuti e criteri della gestione .....</b>	<b>Pag. 17</b>
9.1 - Piani urbanistici di dettaglio .....	Pag. 17
9.2 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio.....	Pag. 18
9.3 - Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria ..	Pag. 18

### **TITOLO III : USI DEL TERRITORIO**

<b>ART. 10 - Classificazione degli usi ammessi .....</b>	<b>Pag. 19</b>
10.1 - Uso agricolo .....	Pag. 19
10.2 - Uso forestale .....	Pag. 19
10.3 - Uso pascolivo .....	Pag. 20
10.4 - Uso ricettivo-turistico .....	Pag. 20
10.5 - Uso urbano .....	Pag. 20
10.6 - Servizi sociali .....	Pag. 22
10.7 - Uso tecnologico .....	Pag. 23
10.8 - Uso estrattivo .....	Pag. 23
10.9 - Usi assimilabili per analogia .....	Pag. 23
10.10 - Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezz. pubbliche	Pag. 24
<b>ART. 11 - Parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e parcheggi privati di uso pubblico P2 e parcheggi annessi agli edifici P3 .....</b>	<b>Pag. 24</b>

### **TITOLO IV :ARTICOLAZIONE IN ZONE**

<b>ART. 12 -Distinzione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbani .....</b>	<b>Pag. 27</b>
---	----------------

### **TITOLO V : PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE**

<b>ART. 13 - Zone residenziali .....</b>	<b>Pag. 29</b>
13.1 - Parametri comuni a tutte le sottozone .....	Pag. 29
13.2 - Insediamento di antica formazione .....	Pag. 30
13.3 - Insediamento di recente formazione intensivo .....	Pag. 32
13.4 - Insediamento di recente formazione semi estensivo .....	Pag. 33
13.5 - Insediamento di recente formazione estensivo .....	Pag. 34
13.6 - Insediamento di nuovo impianto privato .....	Pag. 34
13.7 - Insediamento di nuovo impianto P.E.E.P. ....	Pag. 35

<b>ART. 14 - Zone produttive .....</b>	<b>Pag. 36</b>
14.1 - Parametri comuni a tutte le sottozone .....	Pag. 36
14.2 - Commerciale-Direzionale di recente formazione .....	Pag. 36
14.3 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto .....	Pag. 37
14.4 - Turistica ricettiva di recente formazione .....	Pag. 38
14.5 - Turistica ricettiva di nuovo impianto .....	Pag. 39
14.6 - Turistica ricreativa di recente formazione .....	Pag. 39
14.7 - Turistica ricreativa di nuovo impianto .....	Pag. 40
14.8 - Artigianale di recente formazione .....	Pag. 41
14.9 - Artigianale di nuovo impianto .....	Pag. 41
<b>ART. 15 - Zone agricole .....</b>	<b>Pag. 42</b>
15.1 - Agricola a conservazione integrale .....	Pag. 43
15.2 - Agricola conservazione parziale .....	Pag. 43
15.3 - Agricola di interesse paesaggistico-ambientale .....	Pag. 44
15.4 - Agricola trasformazione condizionata .....	Pag. 44
15.5 - Agricola normale .....	Pag. 45
15.6 - Classificazione case rurali .....	Pag. 45
15.7 - Zone agricole sottoposte a vincoli di salvaguardia specifici...	Pag. 45
15.8 - Parametri urbanistici-edilizi .....	Pag. 46
15.9 - Unità di intervento .....	Pag. 48
15.10 - Agglomerati extraurbani via Campiglio di Villa Torre .....	Pag. 48
<b>ART. 16 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale .....</b>	<b>Pag. 50</b>
16.1 - Sportiva .....	Pag. 50
16.2 - Cimiteriale .....	Pag. 50
<b>ART. 17 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di interesse locale ...</b>	<b>Pag. 51</b>
17.1 - Attrezzature per l'istruzione.....	Pag. 51
17.2 - Attrezzature di interesse comune.....	Pag. 52
17.3 - Verde pubblico attrezzato .....	Pag. 52
17.4 - Parcheggi .....	Pag. 52
<b>ART. 18 - Aree per servizi tecnologici di interesse generale .....</b>	<b>Pag. 52</b>
18.1 - Servizi tecnologici .....	Pag. 53
18.2 - Servizi della mobilità .....	Pag. 53
18.3 - Attrezzature tecniche e distributive .....	Pag. 54
18.4 - Viabilità esistente e di progetto .....	Pag. 54

<b>ART. 19 - Vincoli .....</b>	<b>Pag. 56</b>
19.1 - Archeologico.....	Pag. 56
19.2 - Idrogeologico .....	Pag. 56
19.3 - Rischio geologico ed idrogeologico .....	Pag. 56
19.4 - Rischio alluvionale .....	Pag. 57
19.5 - Verde di rispetto cimiteriale .....	Pag. 57
19.6 - Verde di rispetto stradale .....	Pag. 57
19.7 - Verde privato .....	Pag. 59
19.8 - Consorzio per lo sviluppo industriale di Teramo .....	Pag. 59
19.9 - Rispetto dei beni culturali ed ambientali .....	Pag. 60
19.10 - Rispetto dei corsi o specchi d'acqua .....	Pag. 60
19.11 - Tutela delle riserve boschive .....	Pag. 60
19.12 – Aree interessate da processi geomorfologici .....	Pag. 60
19.13 – Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico .....	Pag. 61
19.14 – Aree di protezione Idrogeologico .....	Pag. 62
19.15 – Manufatti e siti di interesse archeologico storico artistico e documentario .....	Pag. 63
19.16 – Emergenze percettive .....	Pag. 64
19.17 – Varchi di discontinuità del sistema insediativo .....	Pag. 64
<b>ART. 20 - Perimetri .....</b>	<b>Pag. 65</b>
20.1 - Piani attuativi .....	Pag. 65
20.2 - Comparti a progettazione unitaria .....	Pag. 65
20.3 - Comparti PRUSST e contratto di quartiere .....	Pag. 65
20.4 - Campeggi ed aree di sosta .....	Pag. 65
20.5 - Cave e torbiere .....	Pag. 65
20.6 - Centri abitati .....	Pag. 66
20.7 - Aree urbane residenziali/produktive .....	Pag. 66
20.8 - Territorio comunale .....	Pag. 66
20.9 – Piani d'area a matrice insediativi e strutturale.....	Pag. 67
<b>ART. 21 - Premio di cubatura “una tantum” .....</b>	<b>Pag. 68</b>
<b>ART. 22 - Emergenze architettoniche e classificazione case rurali .....</b>	<b>Pag. 68</b>
<b>ART. 23 - Frammenti di Città .....</b>	<b>Pag. 70</b>