



Comune di Orsogna  
Provincia di Chieti



# Variazioni al PRG

comma 2 articolo 77 - L.R. 20 dicembre 2023 n. 58

Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente con modificazioni

6/12/2025

Variazioni approvate con deliberazione  
del Consiglio Comunale N.57 del 19.12.2025  
Pubblicata sul BURAT, Bollettino  
Ufficiale Regione Abruzzo Ordinario  
n.1 del 07.01.2026,  
entrate in vigore il 22.01.2026.

Progettista:  
arch. Giovina Scioletti



Supporto Tecnico amministrativo:  
geom. Giulio Saraceni

# INDICE

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, GRANDEZZE URBANISTICHE, STANDARD

### CAPITOLO PRIMO – Finalità, vincoli, prescrizioni e misure di salvaguardia.

Art.1 – Oggetto.	pag. 5
Art.2 – Finalità.	pag. 6
Art.3 – Elaborati con modificazioni di cui all'art.77 L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore.	pag. 7
Art.4 - Inserimento nel P.R.G. delle prescrizioni di strumenti speciali. pag. 1	pag. 8
Art.5 - Aree vincolate.	pag. 8
Art.6 - Efficacia, salvaguardia, validità ed ambito di applicazione del Piano.	pag. 11
Art.7 - Disciplina Urbanistica Sovraccomunale e Pregressa (ADUS e ADUP).	pag. 12

### CAPITOLO SECONDO – Grandezze ed indici.

Art.8 - Grandezze urbanistico-edilizie.	pag. 12
Art.9 - Indici urbanistici.	pag. 15
Art.10 - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica.	pag. 16
Art.11 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione.	pag. 16

### CAPITOLO TERZO – Norme generali del P.R.G. vigente.

Art.12 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nei nuovi insediamenti.	pag.16
Art.13 - Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di costruire.	pag.17
Art.14 - Standard residenziali.	pag.17
Art.15 - Standard di negozi.	pag.17
Art.16 - Standard urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune.	pag.17
Art.17 - Ripartizione e compensazione di standard.	pag.18
Art.18 - Standard di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale.	pag.18
Art.19 - Insediamenti commerciali.	pag.18

Art.20 - Standard per il recupero del patrimonio edilizio esistente.	pag.19
Art.21 - Grado di urbanizzazione necessario per il rilascio di Permessi di costruire ad attuazione diretta.	pag.19

## **TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE ED USI AMMESSI.**

### **CAPITOLO QUARTO – Articolazione e modalità d’ intervento.**

Art.22 - Grande classificazione del territorio.	pag.19
Art.23 - Articolazione del Sistema insediativo urbano.	pag.20
Art.24 - Articolazione del Sistema insediativo extraurbano.	pag.20
Art.25 - Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico.	pag.21
Art.26 - Cambiamento della destinazione d’uso.	pag.22
Art.27 - Attività ammesse nelle zone omogenee.	pag.22
Art.28 - Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico.	pag.23

## **TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.**

### **CAPITOLO QUINTO – MODALITÀ D’ATTUAZIONE E PROGRAMMI D’INTERVENTO.**

Art.29 - Modalità d'attuazione.	pag.23
Art.30 - Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag.27
Art.31 - Attuazione di interventi strategici.	pag.27
Art.32 – Caratteri ed efficacia degli elaborati.	pag.28

## **TITOLO IV - PROGETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO URBANO.**

### **CAPITOLO SESTO — “ZONA A” - NUCLEO ORIGINARIO.**

Art.33 - Prescrizioni Zona A.	pag.29
-------------------------------	--------

### **CAPITOLO SETTIMO — “ZONA B” - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.**

Art.34 - Prescrizioni generali Zona B.	pag.32
Art.35 - Sottozona "B1" - Aree consolidate da riqualificare.	pag.35
Art.36 - Sottozona "B2" - Aree da consolidare.	pag.35
Art.37 - Sottozona "B3" - Aree da completare a carattere strettamente residenziale.	pag.36

Art.38 – Sottozona “B4” - Aree lungo le direttrici viarie da completare.	pag.37
Art.39 - Sottozona "B5" - Aree di tipo PEEP consolidate.	pag.39

## **CAPITOLO OTTAVO — "ZONA C"- AREE DI ESPANSIONE PER INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO.**

Art.40 - Prescrizioni generali Zona C.	pag.39
Art.41 - Sottozona "C1" - Ambiti di nuovo impianto funzionale di tipo residenziale.	pag.40

## **CAPITOLO NONO – “ZONA D” – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO.**

Art.42 - Prescrizioni generali Zona D.	pag.41
Art.43 - Prescrizioni per l'attuazione della "Sottozona D1".	pag.41

## **TITOLO V - PROGETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO EXTRAURBANO.**

### **CAPITOLO DECIMO — “ZONE E” - AREE AGRICOLE.**

Art.44 - Prescrizioni generali Zona E.	pag.47
Art.45 - Sottozona “E0” - Aree agricole.	pag.49
Art.46 - Sottozona “E1” - Aree agricole a valenza ambientale.	pag.50
Art.47- Sottozona “E2” – Aree con insediati di interesse storico testimoniale.	pag.50
Art.48 - Disposizioni speciali connesse all'esistenza di case in terra cruda, mulini e neviere.	pag.51

## **TITOLO VI - PROGETTO DEL SISTEMA AMBIENTALE**

### **CAPITOLO UNDICESIMO – CLASSIFICAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE**

Art.49 - Spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale.	pag.52
Art.50 - Reticolo Idrografico.	pag.53

### **CAPITOLO DODICESIMO – SISTEMA AMBIENTALE E ATTREZZATURE.**

Art.51 - Finalità.	pag.54
Art.52 - Elementi per la qualificazione del sistema insediativo extraurbano.	pag.54
Art.53 - Sistemazione dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali.	pag.55
Art.54 - Opere di difesa dall'erosione del suolo.	pag.55
Art.55 - Gli orti urbani e la vegetazione arborea.	pag.55
Art.56 - Percorsi naturalistici.	pag.55

Art.57 - Sistemazione aree permeabili.	pag.56
Art.58 - Norme generali di tutela e riqualificazione ambientale.	pag.56

## **TITOLO VII - PROGETTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.**

### **CAPITOLO TREDICESIMO — ARTICOLAZIONE E CLASSIFICAZIONE.**

Art.59 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: mobilità.	pag.57
Art.60 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: istruzione, interesse comune, sport all'aria aperta.	pag.57
Art.61 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: Impianti.	pag.58

### **CAPITOLO QUATTERDICESIMO - DISCIPLINA SPECIFICA DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ.**

Art.62- Realizzazione e gestione.	pag.58
Art.63 - Sistemazione e costruzione delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili.	pag.60
Art.64 - Disposizioni in materia di parcheggi ed autorimesse.	pag.61
Art.65 — Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.	pag.62

### **CAPITOLO QUINDICESIMO - DISCIPLINA SPECIFICA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO: ISTRUZIONE, INTERESSE COMUNE, VERDE E SPORT ALL'ARIA APERTA.**

Art.66 - Realizzazione e gestione.	pag.63
Art.67 - Verde e sport all'aria aperta.	pag.63

### **CAPITOLO SEDICESIMO - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO: IMPIANTI.**

Art.68 – Realizzazione e gestione.	pag.65
Art.69 - Disposizioni finali e transitorie.	pag.66

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variazione al P.R.G. vigente

ai sensi dell'art.77, comma 2, L.R. 20.12.2023 n.58, nel testo in vigore.

## TITOLO I – Disposizioni generali, grandezze urbanistiche, standard.

### CAPITOLO PRIMO – Finalità, vincoli, prescrizioni e misure di salvaguardia.

#### Art.1 – Oggetto.

1. Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Orsogna è stato redatto ai sensi della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, e disciplina le attività di trasformazioni fisiche e funzionali, di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica delle parti insediate e non insediate del territorio comunale.

2. Le modificazioni al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Orsogna sono apportate ai sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, recante: Legge Urbanistica Regionale “Nuova legge urbanistica sul governo del territorio” approvata dal Consiglio Regionale con verbale n.100/1 del 21.11.2023, pubblicata nel BURA del 20.12.2023, n.50 Ordinario ed entrata in vigore il 21.12.2023, e successive modifiche ed integrazioni: art.16 comma 1 lettera f della L.R. 14.02.2024, n.6; art.5 comma 1 lettera c; art. 18 comma 5 della L.R. 14.02.2024, n. 7; artt. 2,5 della L.R. 05.07.2024, n.10.

L'art.77 del CAPO II “Misure di semplificazione del sistema dei piani” in TITOLO V “Procedimenti di approvazione” della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, disciplina la variazione dei piani vigenti e dispone che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi:

*a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*

*b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*

*c) gli adeguamenti, entro il dieci per cento della superficie territoriale, di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento attuativo;*

*d) le modificazioni del tipo di strumento attuativo, previsto dallo strumento urbanistico generale; la modificazione non è applicabile nel caso in cui lo strumento urbanistico generale vigente preveda il ricorso a piani di recupero o a piani attuativi relativi ad insediamenti produttivi;*

*e) le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale;*

*f) le varianti obbligatorie di recepimento dei piani sovraordinati, di adeguamento alle prescrizioni a seguito di approvazione della microzonazione sismica o a seguito di sopraggiunte modifiche normative, nonché quelle derivanti da provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante;*

*g) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse, ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana;*

*h) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;*

*i) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*

j) il cambio di destinazione d'uso in applicazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22.01.2018, n.13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'art.31 del Decreto-Legge 12.09.2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11.11.2014, n.164), purché sia garantito il reperimento o la monetizzazione degli standard;

k) la determinazione volta ad assoggettare, all'interno delle aree sottoposte alla pianificazione attuativa da parte degli strumenti urbanistici generali, porzioni di territorio fino a un massimo di cinquemila metri quadrati di superficie territoriale a permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore, purché non si pervenga ad interventi di ristrutturazione urbanistica; è fatta salva l'applicazione dell'art.28 della Legge 17.08.1942, n.1150, nel testo in vigore. La fattispecie prevista dalla presente lettera può trovare applicazione per una sola volta all'interno di ciascuna area destinata dallo strumento urbanistico generale a pianificazione attuativa e previa verifica da parte dell'Amministrazione comunale che l'intervento non pregiudichi l'effettiva attuazione della restante area sottoposta a piano attuativo;

l) le retrocessioni a zona agricola o verde da precedenti zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo;

m) le varianti ai piani attuativi solo nei casi in cui comportano:

- 1) modifiche di destinazione d'uso purché compatibili o complementari ai sensi dell'articolo 13, comma 3;
  - 2) redistribuzione di lotti e/o di cubature lasciando inalterate le perimetrazioni, le quantità edificatorie e le altezze degli edifici;
  - 3) modifiche alla delimitazione o suddivisione in comparti;
- m-bis) il recepimento del comma 10 dell'art.37 della L.R. 14.02.2023, n.10, nel testo in vigore;
- m-ter) i piani attuativi o loro varianti che prevedono la riduzione del carico urbanistico.

Le modificazioni introdotte al vigente P.R.G. ai sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, e che non costituiscono variante sono prevalentemente:

- correzione errori materiali tavole grafiche allegate al P.R.G. vigente;
- correzione errori materiali delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente;
- riallineamento delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente, in uso, a quanto approvato dalla Provincia di Chieti, Settore Urbanistica (cfr. Prot. n.26912 del 29.04.2010);
- eliminazione di contrasti evidenti all'interno del P.R.G. vigente;
- adeguamenti di limitata entità di alcune zone omogenee del P.R.G. vigente;
- retrocessione a zona agricola o verde o permeabile, di alcune specifiche aree del P.R.G. vigente, da precedenti zone con carico urbanistico superiore e non oggetto di interesse;
- modificazioni per adeguamenti perimetrali su catastale aggiornato a settembre 2024;
- riposizionamento di PRG su supporto digitale

Le tavole grafiche del PRG sono state modificate solo nelle parti attenzionate, pertanto il progetto di tutto il resto del territorio non modificato, cioè non evidenziato da modificazioni, rimane inalterato come da tavole grafiche già allegate al PRG vigente.

## **Art.2 – Finalità.**

Le finalità delle modificazioni del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, e che non costituiscono variante, generano dalle seguenti motivazioni:

- avviare la disciplina del suolo verso la Nuova Legge Urbanistica Regionale della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore;
- mettere in coerenza le previsioni per le aree interessate da trasformazioni dello strumento vigente con la reale richiesta di uso del suolo;
- avviare una procedura di revisione progettuale del P.R.G. vigente, in attesa della perimetrazione di cui all'art.8, comma 4, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, in relazione alle attese di riduzione dell'imposta municipale sulle aree edificabili non utilizzate, attraverso la retrocessione a zona agricola o verde;
- limitare la trasformazione delle componenti paesaggistiche prevalenti e delle risorse naturali;
- ridurre il consumo di suolo rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente attraverso la tutela e la valorizzazione di tutti gli spazi indeterminati e la rigenerazione dell'esistente;
- ottimizzare lo strumento regolatore vigente con la minima dissipazione di risorse economiche e territoriali poiché le politiche di pianificazione e programmazione territoriale sia a livello regionale sia provinciale sono orientate a favorire il contenimento del consumo di suolo a fini edificatori anche mediante l'incentivazione degli interventi di riqualificazione e recupero urbano ed edilizio del patrimonio edilizio già esistente;
- tutelare e valorizzare la funzione agricola attraverso la riduzione di consumo di suolo e l'utilizzo agro forestale dei suoli agricoli non ancor antropizzati, privilegiando gli interventi di riutilizzo e di recupero di aree urbanizzate, allineandosi alle politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali;
- assecondare l'oggettiva difficoltà di dar vita ai comparti edificatori, causa l'eccessivo frazionamento dello stesso in diverse particelle o per il disinteresse allo sfruttamento delle caratteristiche edificatorie e per eccessivo carico dei tributi (IMU) su terreni edificabili o con destinazione urbanistica diversa da quella agricola;
- conciliare le esigenze di tutela e di governo del territorio con le esigenze ed i bisogni dei cittadini, derivanti da diritti acquisiti e/o modificati in virtù delle scelte di governo del territorio;
- correggere errori materiali, refusi grafici e discipline non allineate alla normativa vigente;
- correggere atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- adeguare, in limitata entità, la localizzazione di aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e opere e attrezzature di interesse generale in funzione della reale necessità e capacità realizzativa;
- adeguare la superficie territoriale dei perimetri delle aree sottoposte a strumento attuativo, entro il dieci per cento della Superficie Territoriale (St), rilevate le reali trasformazioni richieste dalla comunità;
- migliorare la superficie dei piani attuativi;
- migliorare la ridistribuzione dei lotti;
- migliorare la delimitazione o suddivisione in comparti;
- snellire la consultazione delle N.T.A., fermo restando ogni indicazione parametrica e gli indici delle N.T.A. del vigente P.R.G., al momento dell'adozione delle modifiche apportate.

Le presenti N.T.A. sono state, inoltre, allineate a quanto approvato dalla Provincia di Chieti, Settore Urbanistica (cfr. Prot. n.26912 del 29.04.2010).

Tutte le modificazioni sopra elencate sono legittimate dall'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, e non costituiscono variante allo strumento urbanistico vigente.

### **Art.3 – Elaborati con modificazioni di cui all'art.77 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore.**

Gli elaborati che verranno modificati secondo le finalità di cui all'art.2 delle presenti N.T.A. sono i seguenti:



- Relazione sulle modificazioni al PRG vigente;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente con modificazioni;
- T 1 - Classificazione del territorio comunale del P.R.G. vigente con modificazioni (Sc. 1: 8000);
- T 2 – Disegno del suolo dello spazio urbano del PRG vigente con modificazioni (Sc. 1:2.000);
- T 3 - Sovrapposizione Aree Uso Civico e P.R.G. vigente con modificazioni.

#### **Art.4 - Inserimento nel P.R.G. delle prescrizioni di strumenti speciali.**

Le previsioni del P.R.G. con modificazioni continuano ad essere integrate da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi comunali e sovracomunali già presenti nel Piano vigente;
- disposizioni di cui alla L.R. 04.06.1991, n.23, riguardante l'istituzione del Parco Territoriale "Dell'ANNUNZIATA" e relativo Piano Particolareggiato.

#### **Art.5 - Aree vincolate.**

Indipendentemente dalla destinazione di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

##### 1) Vincoli storico edifici Pubblici.

Gli edifici pubblici, la cui realizzazione risale ad oltre cinquanta anni, insieme agli edifici di tipo ecclesiastico, sono sottoposti al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939, n.1089, nel testo in vigore, quindi soggetti a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Chieti e Pescara, secondo quanto previsto dal D. Lgs. 22.01.2004, n.42, nel testo in vigore, recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 06.07.2002, n.137.

##### 2) Vincolo Cimiteriale.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e ai parcheggi, nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e onoranza dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione comunale. Il permesso di costruire o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario. Tale vincolo, ai sensi dell'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1934, n.1265 e D.P.R. 10.09.1990, nei testi in vigore, è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie del P.R.G. e risulta pari a m.50,00; l'eventuale deroga è conseguibile esclusivamente nei modi indicati dalla norma stessa ed in particolare dall'art.28 della Legge 01.08.2002, n.166.

##### 3) Vincolo Cimiteriale animali di affezione.

Tali zone sono regolamentate dalla L.R. 07.05.2007 n.9 "Cimiteri per animali d'affezione", nel testo in vigore, e D.D.R. 31.12.2014 n. DG 21-167 di applicazione nella Regione Abruzzo del Regolamento (CE) n.1069/2009 recante: "norme sanitarie relative ai sottoprodotti di origine animale non destinati al consumo umano. Approvazione Linee Guida sulle procedure per lo smaltimento degli animali morti incluso il regolamento di attuazione per la realizzazione di cimiteri per animali d'affezione, sulle procedure di gestione degli animali in difficoltà e sulle procedure di smaltimento delle carcasse di animali selvatici".

##### 4) Vincolo idrogeologico.

Tale vincolo è regolato dal R.D.L. 30.12.1923, n.3267, dal Regolamento di attuazione n.1126/1926 e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale. Le aree soggette al Vincolo Idrogeologico sono indicate negli

atti di vincolo e riportate nelle planimetrie di P.R.G.. In tali aree le richiamate Norme regolano il regime autorizzativo in materia di taglio dei boschi, trasformazione dei terreni saldi, in terreni soggetti a periodica lavorazione, e di movimenti terra non diretti alla trasformazione a coltura agraria dei boschi e dei terreni saldi. Inoltre, lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, al di fuori del perimetro del centro urbano, ai sensi dell'art.80 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, è interdetta l'edificazione entro una fascia di cinquanta metri dai confine esterno dell'area golenale o alluvionale.

5) Vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Tale vincolo riportato nelle planimetrie di Piano per una fascia di m.150,00 misurata a partire dagli argini del Fiume Moro e dei Torrenti è disciplinato dalla Legge 08.08.1985, n.431, nel testo in vigore.

6) Area a vincolo archeologico, tratturale, paesaggistico.

Tutti gli interventi sia pubblici che privati, compresi nelle aree a vincolo archeologico, tratturale e paesaggistico, sono da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Chieti e Pescara, e dovranno essere oggetto di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art.28 del D. Lgs.22.01.2004, n.42, nel testo in vigore. Tutti gli interventi che si intenderà porre in atto su terreni privati e demaniali, ricadenti nella fascia tratturale "Centurelle-Montesecco", così come definita dal "Piano Tratturi" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.100 del 31.10.1988, sono sottoposti esclusivamente alle norme e alle destinazioni d'uso individuale in sede di Piano Quadro Tratturi (D.M. 22.12.1983). L'Ordinanza n.279 del 02.05.2000 della Direzione Agricoltura Foreste e Sviluppo Rurale, trasferisce i fondi tratturali ricadenti all'interno del perimetro urbano nel Comune di Orsogna, in attuazione della L.R. 29.07.1986, n.35, art.5.

7) Vincolo linee elettriche.

Tale vincolo è normato dalla Legge 22.02.2001, n.36, recate "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

8) Vincolo fascia di rispetto dei depuratori.

La fascia di rispetto agli impianti di depurazione non può essere inferiore a m.100,00 (cfr. Delibera 04.02.1977 Comitato Interministeriale per la tutela delle acque di inquinamento, allegato 4, punto 1.2) con vincolo di inedificabilità.

9) Vincolo sismico.

Per le aree sottoposte a vincolo sismico si applica la normativa di cui al D.M. 14.01.2008. Tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico di seconda categoria ai sensi della OPCM n.3519 del 28.04.2006, pertanto gli interventi edilizi di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, demolizioni e ricostruzioni si atterranno al Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14.01.2008 recante "Approvazione delle nuove norme tecniche", L.R. 11.08.2011, n.28 e Decreto 17.08.2023, n.3/REG recante "Nuovo regolamento attuativo della L.R. 11.08.2011, n.28 (Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche)", nei testi in vigore.

10) Vincolo usi civici.

La gestione di tale vincolo, con L.R. 28/12/2022, n. 47 "Conferimento ai Comuni delle funzioni amministrative in materia di legittimazione degli usi civici" è esercitata dal Comune di Orsogna giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 01.06.2023, esecutiva. Le aree soggette ad uso civico sono quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla Verifica demaniale dei Demani del Comune di Orsogna di cui all'Ordinanza Dirigenziale DH 16/61 Usi Civici del 10.02.2003, approvata in Consiglio Comunale con Deliberazione n.25 del

17.06.2003, esecutiva. Le aree soggette ad uso civico sono riportate nella tavola allegata "T 3" con le seguenti indicazioni:

- Demanio universale da legittimare;
- Demanio civico libero;
- Terreni da sclassificare;
- Terreni ex feudali legittimati;
- Terreni patrimoniali.

#### 11) Vincolo fascia di rispetto Ferrovia Sangritana.

Nelle aree con vincolo ferroviario, ai sensi del dell'art 19 della Legge 06.08.1967, n.765, del D.M. 01.04.1968, n.1404, e del D.P.R. 11.07.1980, n.753, nei testi in vigore, valgono le indicazioni contenute agli artt.8 e 13 del Regolamento Edilizio.

Per tutte le strade esistenti ove sono previste trasformazioni o modificazioni e per tutte quelle nuove strade da realizzare, interessanti la sede ferroviaria, vengono prescritti sottopassi o sovrappassi ferroviari in modo da eliminare ed evitare la realizzazione di nuovi passi a livello a raso. Per gli interventi edilizi ricadenti all'interno della fascia di rispetto prevista dall'art.49 del D.P.R. 11.07.1980, n.753, nel testo in vigore, trova applicazione la fascia di rispetto ferroviario di m.30,00 prevista dall'art.49 del D.P.R. 11.07.1980, n.753, nel testo in vigore, oltre a quanto previsto complessivamente al Titolo III del citato D.P.R..

#### 12) Vincolo fasce di rispetto alla viabilità stradale.

Tale vincolo è normato dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16.12.1992, n.495, coordinato ed aggiornato con le modifiche introdotte dal D.L. n.151/2003, dal D.L. n.269/2003, dal D.P.R. n.235/2004, dal D.P.R. n.153/2006 e dal D.P.R. n. 37/2007, nonché la Circolare del Ministero dei LL.PP. n.6709/97 del 29.12.1997.

Fatto salvo quanto previsto dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione vigente, all'interno delle fasce di rispetto stradali la edificazione e le altre trasformazioni sono escluse ad eccezione di quelle finalizzate alla realizzazione di parcheggi, viabilità, impianti tecnologici e recinzioni.

#### 13) Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.

Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico riferito al territorio della Regione Abruzzo predisposto ai sensi della L.R. 12.04.1983, n.18, della Legge 18.05.1989, n.183, della L.R. 16.09.1998, n.81 e della Delibera della G.R. n.1386 del 29.12.2004 e tutta la normativa vigente in materia, è finalizzata al raggiungimento della migliore relazione di compatibilità tra la naturale dinamica idrogeomorfologica di bacino e l'utilizzo del territorio.

Il Piano di Assetto Idrogeologico riguarda le aree di "Pericolosità idrogeologica" distinte in:

- Molto elevata - P3;
- Elevata - P2;
- Moderata - P1;

e le aree a rischio idrogeologico distinguendo in rischio:

- Molto elevato - R4;
- Elevato - R3;
- Medio - R2;
- Moderato - R1.

Salva diversa specificazione, tutti i progetti per i nuovi interventi nelle Aree a Pericolosità Molto Elevata o Elevata, sono accompagnati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica.

Nelle aree P3 è vietato:

- realizzare nuove infrastrutture di trasporto e servizi;
- realizzare opere di interesse pubblico, opere di urbanizzazione secondaria, di E.R.P., insediamenti produttivi ecc.;
- impiantare nuove attività di escavazione/prelievo;
- impiantare qualunque deposito/discardica;
- realizzare opere private di canalizzazione acque reflue;
- eseguire interventi di tipo agroforestale incompatibili con la fenomenologia in atto;
- qualunque trasformazione dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio che non rientri fra quelli consentiti e riportati agli artt.15 e 16 del PAI.

Nelle aree P2 sono ammessi solo gli interventi consentiti già nelle P3, previsti dagli stessi artt.15 e 16 oltre a:

- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali che non comportino aumento della pericolosità e del rischio;
- interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale;
- manufatti di servizio e per il ristoro esclusivamente riferiti ad attività per il tempo libero e la fruizione dell'ambiente.

Nelle aree P1 sono ammessi tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali, in accordo con quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici e Piani di Settore vigenti, conformemente alle prescrizioni generali dettate dall'art 9 del PAI.

Nell'applicazione dei vincoli del presente P.R.G., in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione degli stessi, sovraordinati, prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario ovvero nel rispetto della circolare esplicativa dell'Autorità dei Bacini di Rilievo Regionale di cui alla nota dell'11.04.2008. Prot. RA/44509.

#### **Art.6 - Efficacia, salvaguardia, validità ed ambito di applicazione del Piano.**

Le modificazioni al P.R.G. vigente, ai sensi del comma 3 dell'art.77 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, sono approvate dal Comune con deliberazione consiliare e sono pubblicate integralmente, ai sensi dell'art.39, comma 3, del D. Lgs. n.33/2013, nel testo in vigore, sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati; dell'avvenuta approvazione è data tempestiva comunicazione tramite avviso pubblicato sul BURAT .

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere ovvero presentare apposito titolo edilizio (Permesso di Costruire, CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire) al Responsabile Unico del Servizio, nei termini di legge, ottemperando agli obblighi di cui al D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore.

Le modificazioni apportate al vigente P.R.G., che non costituiscono variante, disciplinano l'attività urbanistica diretta, diretta condizionata ed indiretta sul territorio comunale, ovvero l'attuazione diretta e diretta condizionata per mezzo di permesso di costruire e/o di autorizzazione delle previsioni di intervento edilizio e l'attuazione indiretta per mezzo degli strumenti urbanistici esecutivi delle scelte urbanistiche generali, esse quindi si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro e al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione ed alla sostituzione dei fabbricati, all'esecuzione

delle opere d'urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Orsogna.

Le presenti modificazioni al vigente P.R.G. hanno validità fino all'adozione del PUC "Piano Urbanistico Comunale" di cui all'art.39 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, ai sensi dell'art.100 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore.

#### **Art.7 - Disciplina Urbanistica Sovraccomunale e Pregressa (ADUS e ADUP).**

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti, dai vincoli dalle limitazioni d'uso del suolo, dalle prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi, nonché dalle previsioni dei Piani sovraordinati; tali ambiti risultano individuati negli elaborati di Piano come ambiti a disciplina urbanistica sovracomunale (ADUS).

Rientrano in tali ambiti le aree disciplinate da:

ADUS1 — Parco Territoriale Dell'Annunziata;

ADUS2 — Regio Tratturo.

Gli ambiti a disciplina urbanistica pregressa ADUP 1-2-3, la cui attuazione è compiuta con la stipula di convenzioni, sono da considerare riassorbite dal integralmente dal P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 26.04.2004, esecutiva. In tali ambiti, riferiti alla Variante del PRG approva con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 30.08.2011, esecutiva, rimane ammesso il cambio di destinazione d'uso previa verifica degli standard compatibilmente con le prescrizioni dei rispettivi progetti attuativi approvati.

## **CAPITOLO SECONDO – Grandezze ed indici.**

### **88 - Grandezze urbanistico-edilizie.**

(St) Superficie territoriale: misura in mq. la superficie di un'area dello spazio urbano la cui trasformazione si attuerà tramite strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Sf) Superficie fondiaria: definisce la superficie, in dimensione (mq.) e forma, di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Essa costituisce l'area asservita alla costruzione e di pertinenza degli edifici, non può essere inferiore alla dimensione minima e/o diversa dalla forma stabilita dalle prescrizioni di P.R.G..

(Sc) Superficie coperta: rappresenta la superficie in dimensione e forma, ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici compresi cavedi, chiostrine e simili, parti porticate, volumi aggettanti, locali interrati e/o seminterrati, con esclusione di balconi aperti, pensiline, sporti di gronda. Per i fabbricati di tipo produttivo le pensiline, le tettoie e simili sono da includere nel computo della Sc "Superficie Coperta". Inoltre, per gli stessi fabbricati, già esistenti, che al momento dell'adozione del P.R.G. abbiano già raggiunto il valore di Sc "Superficie Coperta" massima consentita, questa può essere incrementata "una tantum", nell'arco di validità del presente P.R.G., esclusivamente per la realizzazione di scale, tettoie e/o pensiline, di una quantità non superiore al 5,00% della Sc "Superficie Coperta" esistente. Non vanno computati ai fini del calcolo della Sc "Superficie Coperta" e della volumetria di un

edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm.30,00 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30,00, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni del D. Lgs, 19.08.2005, n.192, nel testo in vigore.

(Sp) Superficie permeabile: misura in percentuale la quota di Sf "Superficie fondiaria" che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del P.R.G. e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

(Si) Superficie d'inviluppo: è la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne degli edifici con esclusione delle parti interrato e seminterrate, compreso altresì balconi e sporgenze con aggetto superiore a m.1,50.

(Ai) Area insediabile: esprime l'area risultante dalla Si "Superficie d'inviluppo" ampliata nel suo perimetro su ciascun lato per una larghezza di m.2,50 per gli edifici privati, di m.7,00 per gli edifici pubblici. E' la superficie che serve a consentire la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità della variante di ubicazione, purché non in violazione delle distanze e/o dei distacchi minimi di

(Sul) Superficie utile lorda: misura in mq. (metri quadrati) la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli sovrapposti fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale di muri, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi, etc.).

Rimangono in ogni caso esclusi dalla superficie utile lorda:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30,00% della Sc "Superficie Coperta";
- i locali o i porticati a piano terra, seminterrato o interrato con superficie non eccedente 1/10 della cubatura dell'intero fabbricato, purché con l'altezza interna non superiore a m.3,00 e a condizione che siano destinati esclusivamente ad autorimessa privata di pertinenza;
- i locali interrati o seminterrati (H = m.1,00 fuori terra dell'estradosso solaio con un lato completamente libero) entro i limiti della superficie coperta ammessa, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a m.3,00 ed a condizione che siano destinati a locali ripostigli cantine e simili;
- autorimesse singole asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti;
- i locali sottotetto ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, con altezza media calcolata sull'intera copertura e misurata dalla quota di pavimento del sottotetto all'intradosso delle travi della copertura non superiore a m.2,40 a condizione che siano destinati a soffitta, o a locali di sgombero con la possibilità della realizzazione di un locale WC che abbia altezza media di m.2,40. Tali spazi devono, in ogni caso, essere legati da vincolo pertinenziale alle unità poste ai livelli sottostanti;
- i vani ascensore, i vani scala, locali tecnologici da realizzare per l'adeguamento dei fabbricati esistenti alle normative sul superamento delle barriere architettoniche e sulla prevenzione e sicurezza contro gli incendi con il limite massimo di mq.30,00 di Sc "Superficie Coperta";
- quanto previsto dalla dall'art.2 della L.R. 11.10.2002, n.22, che prevede, per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere "b), c), d), e)" dell'art.30 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico-artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, orizzontali e verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

(NI) Numero dei livelli sovrapposti: corrisponde negli edifici, o nelle parti di edifici, al numero, aumentato di uno, dei livelli di calpestio sovrapposti al livello terra; si considera livello di calpestio qualsiasi superficie coperta con un'altezza media pari o superiore a m.2,40.

(Hf) Altezza del fabbricato: rappresenta la massima misura prescritta dalle norme in funzione della zona urbanistica ove gli edifici ricadono, che gli stessi non devono superare; eventuali deroghe per edifici di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto; non vanno considerati nel calcolo delle altezze gli extra spessori dei solai per la predisposizione di materiali insonorizzanti e isolanti.

Le altezze sono calcolate, per ciascun fronte dell'edificio, a partire dalla quota media del marciapiede, o strada o terreno antistanti il fronte medesimo, e vanno misurate come segue:

- a) per gli edifici con copertura piana o terrazzo: si misurano al piano di calpestio del terrazzo di copertura; fanno eccezione i volumi tecnici; i parapetti di protezione delle coperture non possono avere altezza superiore a m.1,20;
- b) per gli edifici con tetto a falde con pendenza inferiore al 40,00%: in corrispondenza del solaio estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile;
- c) per gli edifici con tetto a falde con pendenza superiore al 40,00%: in corrispondenza del solaio estradosso del punto medio della falda;
- d) per gli edifici con tetti articolati con più falde a pendenza variabile: la media delle altezze calcolate in corrispondenza del solaio estradosso al colmo delle singole falde.
- e) per gli edifici su terreni in pendio: assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio della intersezione del fronte principale sulla strada; l'altezza della più alta delle fronti potrà superare l'altezza massima consentita qualora ci siano piani interrati o seminterrati utilizzati a parcheggio.

In tutti i casi elencati la misura dell'altezza del fabbricato non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, vani ascensori, canne fumarie, ed altri volumi tecnici limitatamente allo stretto necessario atto a garantire la funzionalità degli impianti stessi.

(V) Volume del fabbricato: Viene determinato attraverso la somma dei prodotti della Sul "Superficie Utile Lorda" dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze da pavimento a pavimento e fino all'estradosso (fino a m.0,30) dell'ultimo solaio (espressa in mc.); non vanno computati ai fini del calcolo del volume (e della Sc "Superficie Coperta") di un edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm.3,00 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30,00 qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni del D. Lgs, 19.08.2005, n.192, nel testo in vigore.

(Dc) Distanza dai confini: rappresenta la distanza tra il limite della Si "Superficie d'inviluppo" e la linea di confine della proprietà o la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature; i limiti urbanistici non costituiscono linea di confine; i muri di contenimento con altezza superiore ai m.3,00 non possono essere realizzati sul confine di proprietà e sul ciglio stradale; per questi la distanza minima è paragonabile a quella dei fabbricati; è ammessa la costruzione a confine previo accordo trascritto tra le parti, regolarmente registrato; è ammessa, altresì, per i fabbricati esistenti, in deroga alle distanze dei confini e comunque con un ingombro massimo di m.2,50, la realizzazione di scale aperte per la messa in sicurezza dell'edificio, nonché la realizzazione di vani ascensori necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- (Ds) Distanza dalle strade: rappresenta la distanza tra il limite della Si "Superficie d'involuppo" dell'edificio ed il limite del confine stradale, così come definito dall'art.3 del D.P.R. 30.04.1992, n.285, nel testo in vigore, comprensivo di marciapiede; salvo diversa indicazione, il nuovo edificio, per quanto possibile, deve avere la facciata principale parallela all'asse stradale.
- (Df) Distanza dai fabbricati: rappresenta la distanza minima tra il filo esterno di pareti o parti di esse, misurata nel punto di massima sporgenza (balconi, pensiline, sporti di gronda) per la parte eccedente la profondità di m.1,50 di un edificio e le pareti o parti di esse (balconi, pensiline, sporti di gronda, o parti di esse) per la parte eccedente la profondità di m.1,50 di un altro edificio. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- In ogni caso la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non deve essere inferiore a m.10,00; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o ambedue siano non finestrate, salvo i casi di costruzione in aderenza, ove possibile.
- (Dr) Distanze delle recinzioni: rappresenta la distanza minima di rispetto tra il limite del confine stradale, così come definito dall'art.3 del D.P.R. 30.04.1992, n.285, nel testo in vigore, e la recinzione stessa; nel territorio urbano la recinzione può essere posizionata anche a filo del marciapiede, ovvero in allineamento al recinto esistente posto a distanza maggiore dal confine stradale, solo nel caso in cui sui lotti contermini, su entrambi i lati, sono presenti i relativi recinti regolarmente autorizzati.

#### **Art.9 - Indici urbanistici.**

- (Lm) Lotto minimo: esprime la superficie minima ammissibile per ogni intervento unitario (espressa in mq.);
- (Uet) Indice territoriale di utilizzazione edilizia: rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St); il rapporto è espresso in mq./mq. (Sul/St);
- (Uef) Indice fondiario di utilizzazione edilizia: rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf); il rapporto è espresso in mq./mq. (Sul/Sf);
- (Cir) Capacità insediativa residenziale: esprime il numero di abitanti insediabili in funzione della superficie utile lorda (Sul) relativa all'intervento, per la superficie utile lorda attribuita a ciascun abitante pari a mc.100,00;
- (Ip) Indice di permeabilità: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie territoriale (St) o Superficie fondiaria (Sf), come specificato dalle presenti norme tecniche; gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio, anche a mezzo di comparti con planivolumetrico, ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano; gli indici di fabbricabilità fondiaria o di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nei casi di intervento edilizio diretto.
- (Da) Densità arborea: esprime il numero di alberi di alto fusto (Da) da mettere a dimora per ogni mq. di superficie fondiaria di riferimento (Sf).
- (Ic) Indice di copertura: Rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).



#### **Art.10 - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica.**

Nell'ipotesi di due aree limitrofe a diversa destinazione urbanistica, è ammissibile la costruzione di un unico corpo di fabbrica purché: siano della stessa proprietà; su entrambe le aree siano consentite le stesse destinazioni d'uso; siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizia massime ammissibili nonché i requisiti urbanistici e le cessioni ove previste; non occorre il rispetto della distanza minima dell'edificio dal confine urbanistico.

#### **Art.11 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione.**

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti, il Permesso di Costruire è subordinato al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica; il tecnico comunale è tenuto a richiedere prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, un attestato che asseveri la conformità della documentazione presentata sullo stato di fatto, al progettista dell'opera; nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria legittimamente rilasciata, sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali o di disposizioni legislative; è consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

### **CAPITOLO TERZO – Norme generali del P.R.G. vigente.**

#### **Art.12 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nei nuovi insediamenti.**

Le dimensioni delle nuove edificazioni e delle nuove opere di urbanizzazione si determinano applicando gli standard di seguito specificati rapportati al numero di abitanti previsti dal Piano, sull'area oggetto d'intervento.

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di realizzazione, ai sensi dell'art.1 della Legge 29.09.1964, n.847, nel testo in vigore, così come modificato dall'art.44 della Legge 22.10.1971, n.865, vengono definite secondo quanto indicato nella L.R. 10.03.1998, n.13 e nella L.R. 23.09.1998, n.89:

- opere di urbanizzazione primaria: strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta di parcheggio e piazze rete fognante e impianti di depurazione; rete idrica; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, e relative sottostazioni e centralino; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico Interesse; spazi verdi residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di proiezione dal rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti;
- opere di urbanizzazione secondaria: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali ed altri uffici di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere; centri sociali civici; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici di cui al punto d) dell'art.3 del D.M. 02.04.1968, n.1444.

L'incidenza degli oneri è stabilita con deliberazione del Competente Organo Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Legge 28.01.1977, n.10 e dalla L.R. 23.09.1998, n.89.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie quali infrastrutture per antenne di telefonia mobile sono soggette al rispetto del regolamento comunale e della normativa vigente in materia.

Le modificazioni alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.R.G. vigente si applicano ai sensi del comma 2, lettera a), dell'art.77 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore .

#### **Art.13 - Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio dei permessi di costruire.**

In tutte le zone e sottozone, ove il P.R.G. si attua per intervento diretto o diretto condizionato, condizione necessaria per la trasformabilità delle aree è l'effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria; la realizzazione di tali opere può essere contestuale a quella del fabbricato da parte del richiedente il permesso di costruire.

Il Comune può convenire con i proprietari delle aree ricadenti in ambiti ad attuazione diretta condizionata o indiretta, così come individuati negli elaborati di Piano, che in sostituzione della cessione di aree ritenute non necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia versata una somma corrispondente al valore delle aree stesse a condizione che la superficie da cedere non superi i mq.500,00; inoltre è possibile la delocalizzazione delle aree di cessione o in altra zona omogenea interna alla perimetrazione urbana o in area agricola confinante con la stessa perimetrazione e accessibile dalla strada pubblica; tale delocalizzazione dovrà in ogni caso essere concordata con l'amministrazione comunale.

#### **Art.14 - Standard residenziali.**

Ai fini del dimensionamento degli standard dell'edificato, l'indicatore da assumere è il volume vuoto per pieno in ragione di mq./ab.33.

#### **Art.15 - Standard di negozi.**

Negli edifici residenziali ovvero in edifici a specifica destinazione possono essere realizzate superfici edificate per funzioni di interesse locale "Negozi"; nel caso di edifici residenziali la superficie da utilizzarsi a funzioni di interesse locale non dovrà eccedere la terza parte di quella inerente ciascun lotto; Per "negozi" si intendono locali situati al piano terreno degli edifici residenziali, destinati ad esercizi commerciali e paracommerciali e ad attività amministrative di servizio.

La superficie utile globale per negozi viene disciplinata e organizzata spazialmente in sede di applicazione della Legge 11.06.1971, n.426, nel testo in vigore; per la dotazione di aree a standard si richiamano le disposizioni di cui alla L.R. 09.08.1999, n.92, così come modificata dalla L.R. 16.07.2008, n.11 recante "Norme in materia di commercio", nel testo in vigore; occorre verificare, inoltre, le superfici a verde e a parcheggio nel rispetto del D.M. 02.04.1968, n.1444.

#### **Art.16 - Standard urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune.**

Il P.R.G. vigente è redatto nel rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 02.04.1968, n.1444 per le Zone di tipo C (mq./ab.18).

Le modificazioni al vigente P.R.G. sono di limitata entità, come consentito al punto b, comma 2, dell'art.77 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, e non variano l'incidenza degli standard con la retrocessione a zona agricola o verde, da precedenti zone con carico urbanistico superiore, di piccole aree del P.R.G. vigente.

I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere, standard edilizi, sono, altresì, stabiliti nel Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'art.16 della L.R. 12.04.1983, n.18, così come modificata dall'art.12 della L.R. 27.04.1995, n.70, nel testo in vigore, e dalle N.T.A. allegate al vigente P.T.C.P..

#### **Art.17 - Ripartizione e compensazione di standard.**

Negli insediamenti residenziali le quantità di spazi pubblici sopra specificate sono ripartite fra le varie destinazioni pubbliche in conformità delle indicazioni degli art.3 e 4 del D.M. 02.04.1968, n.1444.

Nel rispetto della dotazione globale di standard le ripartizioni di cui sopra vengono modificate dallo strumento urbanistico in relazione agli effettivi fabbisogni dei vari tipi di servizi, secondo quanto previsto dall'art.6 del D.M. 02.04.1968, n.1444 e per le modificazioni secondo il punto b, comma 2, dell'art.77 della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore.

E' facoltà dell'Amministrazione, qualora constatata la inutilità di alcune destinazioni d'uso pubblico previste dal P.R.G. per specifiche aree, variare dette destinazioni, attribuendo l'area interessata ad attrezzature di interesse comune, a verde o a parcheggi.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione procedere alla alienazione di un proprio bene immobiliare anche se destinato dal presente P.R.G. a servizio e/o attrezzature di interesse collettivo.

Ciò è comunque subordinato alla verifica degli standard minimi di cui al D.M. 02.04.1968, n.1444.

Il bene alienato può essere sottoposto agli interventi di cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle norme relative al sistema insediativo dello spazio urbano o dello spazio extraurbano in prossimità dei quali ricade, verificando le necessarie dotazioni a standard ai sensi delle vigenti norme in materia ed in particolare di quelle disciplinanti l'uso specifico proposto.

#### **Art.18 - Standard di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale.**

Per le destinazioni non residenziali, terziarie, commerciali (punti vendita connessi alla residenza), direzionali, escluse le sedi viarie, la superficie minima per servizi pubblici non deve essere inferiore a mq.80,00 per ogni mq.100,00 di Sul "Superficie utile lorda" costruita, di cui almeno la metà per parcheggi e l'altra metà per verde attrezzato.

#### **Art.19 - Insediamenti commerciali.**

Il P.R.G. si adegua alle specificazioni relative agli esercizi commerciali all'ingrosso, ai centri commerciali ed a grandi esercizi commerciali al dettaglio se esistenti o previsti ai sensi della Legge 11.06.1971, n.426, nel testo in vigore, e del D.M. 04.08.1988, n.375, nel testo in vigore, oltre alle direttive regionali di urbanistica commerciale per la programmazione della rete distributiva attinenti le grandi strutture di vendita approvate con Delibera del Consiglio Regionale n.61/4 del 28.05.1997, ed alla L.R. 09.08.1999, n.62, nel testo in vigore, ovvero quanto indicato all' art.15 delle presenti norme.

## **Art.20 - Standard per il recupero del patrimonio edilizio esistente.**

Ai fini della verifica e dell'adeguamento degli spazi e dei servizi pubblici o di uso collettivo connessi al nucleo originario, la capacità insediativa per le varie destinazioni d'uso è determinata in ragione del numero degli abitanti insediati nell'anno di adozione del Piano.

Le aree libere e le unità immobiliari di proprietà pubblica o acquisibili a tal fine interne a tali ambiti urbani, devono essere prioritariamente destinate per il reperimento degli standard di uso pubblico.

Ai fini della verifica e dell'adeguamento delle dotazioni di spazi e attrezzature, ai sensi del D.M. 02.04.1968, n.1444, dalla capacità insediativa complessiva andranno detratti il numero di abitanti già serviti dalle attrezzature e spazi pubblici esistenti.

## **Art.21 - Grado di urbanizzazione necessario per il rilascio di Permessi di costruire ad attuazione diretta.**

Si ha l'attuazione diretta semplice quando il singolo proprietario può ottenere/presentare un provvedimento abilitativo (PC, SCIA, CILA, SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE) relativo ad un intervento conforme al P.R.G. vigente, sulla base della semplice procedura prevista per tale scopo dal regolamento edilizio.

L'attuazione diretta semplice per la richiesta di permessi di costruire per la realizzazione di nuove costruzioni, è sempre subordinata all'urbanizzazione dell'area oggetto dell'intervento; si intende urbanizzata un'area accessibile dalla viabilità pubblica ovvero attraverso strada privata che si innesta alla stessa e dotata di infrastrutture a rete quali: rete idrica, rete fognante, rete elettrica; possono, invece, essere considerate non necessarie le urbanizzazioni a rete quali: rete metano, rete telefonica, rete illuminazione pubblica.

# **TITOLO II – Classificazione del territorio comunale ed usi ammessi.**

## **CAPITOLO QUARTO – Articolazione e modalità d' intervento.**

### **Art.22 - Grande classificazione del territorio.**

Ai fini del conseguimento degli obiettivi del P.R.G. vigente, con le modificazioni sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, e l'applicazione della disciplina urbanistica, il sistema insediativo sul territorio comunale si distingue in "Sistema insediativo urbano" e "Sistema insediativo extraurbano".

Tale suddivisione anticipa l'obiettivo della perimetrazione ai sensi del comma 4, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore.

Il Sistema insediativo urbano comprende le parti di territorio attualmente urbanizzate, determinate da particolari condizioni storiche ed ambientali, parzialmente investite da processi di trasformazione insediativa che il progetto prevede di concludere, aree di nuova espansione urbana, aree produttive e terziarie che possono rispondere ad esigenze funzionali (ricreative, culturali, etc.).

Il sistema insediativo urbano corrisponde alle zone omogenee A, B, C, D e/o relative sottozone d'intervento.

Il Sistema insediativo extraurbano corrisponde alla zona omogenea E, Zona agricola, le parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale, caratterizzate dalla presenza di elementi di rilevante interesse morfologico, naturalistico e paesaggistico.

Al sistema insediativo si aggiungono:

a) il Sistema ambientale che comprende sia spazi già disciplinati da precedenti Piani Attuativi, a valenza ambientale ed archeologica, che aree agricole per le quali il P.R.G. vigente prevede l'inserimento di destinazioni d'uso di tipo ricreativo, sportivo, ricettivo, nel rispetto comunque dei caratteri costitutivi naturalistici e paesaggistici dei luoghi;

b) il Sistema dei servizi e delle infrastrutture, esteso a tutto il territorio comunale, che comprende il sistema della mobilità, il sistema degli spazi per l'istruzione e l'interesse comune, il sistema del verde e per lo sport, il sistema per gli impianti.

### **Art.23 - Articolazione del Sistema insediativo urbano.**

Il Sistema insediativo urbano comprende le seguenti Zone Urbanistiche:

#### *Zona "A" - Nucleo originario*

A 1 – Nucleo originario (Organismo edilizio originario inalterato con elementi di pregio; Organismo edilizio originario con facciate inalterate; Organismo edilizio originario con facciate modificate; Organismo edilizio di edificazione recente, Lotti liberi.)

#### *Zona "B" - Aree totalmente o parzialmente edificate*

B1 - Aree consolidate;

B2 - Aree da consolidare;

B3 - Aree da completare a carattere strettamente residenziale;

B4 - Aree lungo le direttrici viarie da completare;

B5 - Aree di tipo PEEP consolidate;

#### *Zona "C" - Aree per insediamenti di nuovo impianto*

C1 - Ambiti di nuovo impianto funzionale di tipo residenziale;

C1-n : Ambiti di nuovo impianto funzionale con comparto

#### *Zona "D" - Aree per insediamenti a carattere produttivo*

D1- Insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto di tipo produttivo;

D1- n Insediamenti di nuovo impianto di tipo produttivo;

### **Art.24 - Articolazione del Sistema insediativo extraurbano.**

Il Sistema insediativo extraurbano è articolato in:

#### *Zone "E" Aree agricole*

E1 - Aree agricole

## **Art.25 - Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico.**

1) Le destinazioni d'uso previste dalle presenti N.T.A. sono articolate in cinque funzioni:

*a) Abitative;*

*b) Terziarie;*

*c) Alberghiere e congressuali;*

*d) Produttive;*

*e) Agricole.*

2) Ad ogni destinazione d'uso viene inoltre attribuito un Carico urbanistico (CU), in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, di cui all' art.64.

3) Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico (CU) sono le seguenti:

*a) Abitative:*

- CU/b: Abitazioni, Residence e abitazioni collettive,

*b) Terziarie:*

- CU/b. Pubblici esercizi; servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq.250,00; attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq.250,00; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq.500,00;

-CU/m Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati al di sopra di mq.250,00; attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq.250,00 e mq.2.500,00; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1.000,00; sedi istituzionali e rappresentative;

- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq.2.500,00; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq.1.000,00; terziario direzionale, compresa la Pubblica Amministrazione;

- CU/pe: Centri commerciali; Discoteche oltre mq.1.000,00;

*c) Alberghiere e congressuali:*

- CU/b: Attrezzature turistico ricettive: alberghi e pensioni fino a 30 posti letto;

-CU/m: Attrezzature turistico ricettive: campeggi, villaggi turistici; alberghi fino a 60 posti letto;

-CU/a: Alberghi oltre 60 posti letto; centri congressuali;

*d) Produttive:*

- CU/m: Artigianato produttivo e industria; commercio all'ingrosso: depositi e magazzini;

*e) Agricole:*

-CU/b: Abitazioni agricole, agriturismo, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia;

-CU/m: Impianti produttivi agro—alimentari.

## **Art.26 - Cambiamento della destinazione d'uso.**

1) La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal titolo edilizio; in mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile; in assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione asseverata dal progettista; la nuova destinazione d'uso deve sempre essere possibile all'interno della zona urbanistica in cui ricade l'unità edilizia.

2) Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme tecniche quello che riguarda meno del 25,00% della superficie utile dell'unità Immobiliare.

3) Il cambio della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempre che non comporti aumento di Carico urbanistico (CU), rispetto alle previsioni previste nella specifica zona in cui l'unità edilizia ricade.

Per gli edifici aventi riconoscibilità e valenza storica e tipologica, il cambio di destinazione d'uso dovrà essere condotto nel rispetto delle caratteristiche di conservazione dei caratteri tipologici, costruttivi e artistici.

4) Il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di Carico urbanistico (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione all' art.64 delle presenti norme, sempre nel rispetto delle previsioni di zona.

5) Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie ma con aumento di Carico urbanistico (CU) è assentito con la presentazione di titolo edilizio (SCIA); il cambio di destinazione d'uso con opere edilizie ma senza aumento di Carico urbanistico (CU) è assentito con la presentazione di titolo edilizio (SCIA); il cambio di destinazione d'uso con opere edilizie e con aumento di Carico urbanistico (CU) è assentito solo con Permesso di Costruire.

## **Art.27 - Attività ammesse nelle zone omogenee.**

L'ambito territoriale ad uso residenziale prevalente (coincidente con le zone omogenee A, B e C) è destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse; in questo ambito sono esclusi: i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali, le caserme e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo ed eventualmente già esistenti in detti ambiti potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso, dovranno adeguarsi alle prescrizioni del Piano.

Nelle zone omogenee di tipo "B, C e D" sono ammessi gli usi di cui agli articoli specifici.

In tutte le zone omogenee possono essere realizzate edicole per la rivendita di giornali, anche a distanze inferiori dalle strade di quelle previste nelle rispettive zone, previo assenso del confinante, sempre nel rispetto del decoro urbano, delle norme di sicurezza del traffico, ed in accordo con quanto previsto dal Piano Comunale di localizzazione per le rivendite di giornali e riviste.

Possono essere realizzate, previo permesso di costruire, CILA, SCIA, sia su suolo pubblico che privato, tende e gazebo con struttura fissa a servizio di bar e/o ristoranti, nel rispetto del decoro urbano e previo parere della Polizia Locale ai fini della sicurezza del traffico e dello specifico regolamento comunale e delle norme di settore.

Possono essere realizzate cabine di servizio per l'energia elettrica, linee telefoniche, ecc.; esse possono essere realizzate a distanza inferiore a m.10,00 dai fabbricati e a quelle previste dai confini, previo consenso

del proprietario confinante e sempre nel rispetto del decoro urbano e della verifica dei limiti di inquinamento elettromagnetico ammessi.

E' ammessa la realizzazione, nell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova realizzazione, di attrezzature sportive all'aria aperta di limitate dimensioni ad uso privato; sono ammessi volumi tecnici e/o annessi, relativi a tali attrezzature, nei limiti delle specifiche regole previste nelle zone di P.R.G.; è consentita la realizzazione di pergolati e gazebo aventi superficie massima di mq.30,00, nel rispetto delle distanze previste e del decoro urbano, previo rilascio di permesso di costruire.

E' consentita inoltre la realizzazione di pergolati e gazebo sui terrazzi, aventi la superficie massima non superiore al 30,00% del terrazzo stesso; al fine della determinazione della superficie del terrazzo non si calcolano le parti aggettanti quali balconi contigui con i terrazzi.

Non è consentita la realizzazione di pergolati e gazebo sui balconi.

Infine, le attività produttive di servizio ricadenti all'interno del centro storico possono fare richiesta di specifica occupazione di suolo pubblico per la creazione di gazebo e bistrot nel rispetto del decoro e arredo urbano per una superficie massima pari a quella dell'attività a cui viene asservita, limitatamente alla parte riservata al pubblico, e dello specifico regolamento comunale e delle norme di settore.

#### **Art.28 - Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico.**

1) Hanno rilevanza, ai fini del carico urbanistico, gli usi anche temporanei degli spazi aperti, sempre che non vietati dalla disciplina, come definita dalle seguenti norme, volti ad insediare in aree incolte, aree dismesse, aree inutilizzate, le seguenti attività:

- a) depositi di merci a cielo aperto con esclusione di attività commerciali;
- b) vivai aperti al pubblico;
- c) pratica sportiva.

2) Gli usi di cui al comma precedente, qualora consentiti all'interno dei sistemi o loro singole zone, sono assentiti con la presentazione di CILA o SCIA, salvo quanto diversamente disposto da leggi statali o regionali e dal Regolamento edilizio.

3) In ogni caso, dovrà essere preventivamente sottoscritto un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, con il quale venga assicurato il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati nonché di aree pedonali di uso pubblico; venga, altresì, assicurato ove necessario, il ripristino dello stato dei luoghi.

### **TITOLO III - Attuazione e gestione del P.R.G.**

#### **CAPITOLO QUINTO – Modalità d'attuazione e programmi d'intervento.**

##### **Art.29 - Modalità d'attuazione.**

Il P.R.G. con le modificazioni **dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore**, si attua per intervento diretto, diretto condizionato o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.



In aggiunta alle prescrizioni delle presenti norme, ogni sottozona omogenea e qualsiasi ambito del territorio comunale, che risultasse ricompresa nei perimetri del Piano Regionale Paesistico (PRP), del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA) si opera altresì entro i limiti ammessi da tali piani nel rispetto delle specifiche prescrizioni regionali, nazionali ed europee vigenti.

### 1) Intervento diretto

Per interventi diretti di attuazione del P.R.G. si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso, CILA, CILAS, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore.

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle zone di tipo A, B, D ed E, cioè nei Tessuti, negli Edifici isolati, nei Nuclei storici isolati nonché nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

Nelle sottozone ove le presenti norme prevedono l'attuazione mediante "Intervento urbanistico diretto", il P.R.G. vigente, con modificazioni ai sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, si attua attraverso il rilascio dei singoli Permessi di Costruire o altri titoli edilizi richiesti, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano.

In mancanza l'attuazione deve essere considerata indiretta ai sensi del seguente punto 2).

Qualora parte della superficie fondiaria dell'attività esistente sia interessata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici questa, se ceduta gratuitamente dal proprietario determina una (Sul) aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona stessa, anche nel caso di lotti che abbiano già esaurito o superato la capacità edificatoria prevista dal Piano.

In caso di trasformazione di strade private in pubbliche, i proprietari che cederanno gratuitamente le aree di sedime di queste, avranno diritto ad una (Sul) aggiuntiva ottenuta attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona omogenea in cui ricade la strada sull'area oggetto di cessione, da utilizzare per ampliamento dei fabbricati esistenti e serviti dalla strada stessa.

Nelle ipotesi di cui sopra, in caso di cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione che abbiano estensione superiore a mq.300,00, deve essere garantita, altresì, la dotazione di standard per la Sul corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta.

Qualsiasi intervento in zona omogenea di tipo B che determini un aumento superiore al 10,00% di capacità insediativa dovrà essere accompagnato dalla cessione dell'area corrispondente all'applicazione dello standard per la parte che riguarda la dotazione minima a parcheggio (mq./ab.2,5) all'incremento della nuova capacità insediativa.

### 2) Attuazione diretta condizionata

Si ha l'attuazione diretta condizionata quando l'attuazione di cui all' articolo n.28 delle presenti norme, è condizionata da alcuni prerequisiti urbanistici del territorio, ovvero quando occorre procedere all'adeguamento ed al completamento delle opere di urbanizzazione primarie nel rispetto delle indicazioni progettuali dell'Amministrazione Comunale.

In particolare:

L'intervento è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno alla loro realizzazione ai sensi del comma 5 dell'art.31 della Legge 17.08.1942, n.1150, nel testo in vigore.

In riferimento allo stato dei luoghi ed al progetto di suolo, i Permessi di Costruire e altri titoli edilizi sono condizionati alla realizzazione (proprietà pubblica dell'area e relativo attrezzamento) della viabilità pubblica di P.R.G. che interessa il lotto oggetto di intervento.

Nelle aree già provviste di opere di urbanizzazione ma con la previsione di adeguamento, ampliamento o completamento di queste, l'attuazione diventa condizionata, qualora queste interessino piccole parti della proprietà privata.

Pertanto, il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato alla cessione dei suoli interessati, secondo le modalità ed i tempi specificati in apposito atto d'obbligo o nella convenzione a corredo della richiesta del permesso di costruire.

In tal caso l'intervento diventa diretto condizionato.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (B) seguita da due numeri, dalla lettera (C) seguita da due numeri, dalla lettera (D) seguita da due numeri, che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (Bn-n) o (Cn-n) o (Dn-n), sono ad attuazione diretta condizionata e disciplinate dagli articoli delle relative sottozone.

In particolare l'attuazione all'interno di tali comparti comporta la cessione del 30,00% delle aree oggetto d'intervento, lungo la viabilità principale quindi accessibili, che dovrà essere attrezzata con le reti tecnologiche, da destinare a servizi pubblici (verde o parcheggio, oltre la realizzazione e l'ampliamento della viabilità pubblica) e può avvenire anche per singoli lotti, laddove esiste la possibilità da parte dei privati della cessione del 30,00% richiesto per standard se lungo la viabilità principale o laddove esistono adeguate opere di urbanizzazioni.

Qualora parte della superficie fondiaria sia interessata da previsioni di viabilità o di servizi pubblici, questa, se ceduta gratuitamente dal proprietario, determina una (Sul) aggiuntiva attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione della zona stessa.

Qualora parte della superficie catastale della stessa proprietà sia interessata da previsioni urbanistiche sia di tipo B e sia di tipo C, se la parte B è inferiore al 25,00% di quella complessiva, l'attuazione della zona B avverrà con indici della zona C.

Per gli interventi nella zona omogenea di tipo D valgono le stesse indicazioni sopra elencate ad eccezione della superficie di cessione che in questo caso è pari al 25,00% della St.

Inoltre, qualora la stessa proprietà ricada su due ambiti distinti è possibile sia modificare il perimetro dei sotto ambiti che concentrare la cessione su una di questi, utilizzando la superficie utile lorda sull'altro.

L'attuazione condizionata di cui sopra può essere attivata anche su iniziativa dei privati con un "atto di intesa" tra proprietari e Comune formalizzato con deliberazione di Giunta Comunale, avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione "preliminare", ed è attuata attraverso progettazione urbanistica di dettaglio, assistita da convenzione per regolare i rapporti tra Amministrazione e proprietari in merito alle aree oggetto di cessione al Comune ed agli impegni che i medesimi proprietari, ed eventualmente l'Amministrazione, assumono per la realizzazione delle previsioni di progetto.

### 3) Attuazione indiretta

Per *interventi indiretti* di attuazione del P.R.G. si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale a regionale.

Gli *interventi indiretti*, sottoposti o meno alle procedure di cui ai precedenti commi, si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione.

Tali strumenti saranno formati secondo le indicazioni degli elaborati *prescrittivi* del P.R.G. e sulla base del principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente

dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione del consorzio nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica.

Nelle sottozone ove le presenti norme prevedono l'attuazione mediante "Intervento urbanistico indiretto", il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art.26 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme.

Prima della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli ambiti ad attuazione indiretta si attua la disciplina del sistema insediativo extraurbano, in tali ambiti sono ammessi: sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente interventi di opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con incremento "una tantum" del 10,00% della Sul, mentre risultano vietati manufatti per il ricovero di animali e attrezzature agricole.

L'attuazione degli ambiti, in conformità ad un progetto urbanistico può avvenire secondo due modalità.

Tutti i proprietari interessati dall'ambito maturano la possibilità di utilizzare la (Sul) a loro disposizione, a prescindere dalle specifiche destinazioni urbanistiche se, eventualmente riuniti in consorzio ai fini dell'applicazione dell'art.26 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, collaborano al completamento della città attraverso:

- 1) la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) nella quantità stabilita dalla scheda d'ambito;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria garantita da specifica polizza fidejussoria;
- 3) l'edificazione di superfici fondiari dell'ambito a ciò destinate e corrispondenti a quelle non cedute al Comune, si predisporrà sulla base di un progetto urbanistico unitario di dettaglio predisposto dall'Amministrazione ed esteso all'intero ambito, alla formalizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi necessari (PEEP, PIP, eventuale PdL), la cui attuazione richiederà anche il ricorso alle procedure di esproprio per acquisire le aree necessarie per gli interventi pubblici.

Per gli ambiti ad attuazione diretta condizionata e ad attuazione indiretta, le trasformazioni ed i conseguenti tipi di intervento sono configurabili solo a seguito della definizione di un progetto urbanistico di dettaglio, da attuarsi tramite strumento esecutivo assistito da convenzionamento tra proprietari ed amministrazione, volto ad assicurare il perseguimento delle finalità e dei caratteri prestazionali stabiliti per ciascuna di essi dal P.R.G.. Il progetto di dettaglio dovrà tener conto della viabilità riportata nelle tavole di P.R.G., mentre dovrà definire l'ubicazione e la forma delle aree oggetto di cessione per servizi pubblici, previo parere del responsabile del servizio.

Per tali aree il disegno di suolo e le relative regole di trasformazione d'uso e fisica sono rimandati alla formazione di uno o più, secondo i casi, dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PP), Legge 17.08.1942, n.1150, nel testo in vigore, e Legge 06.08.1967, n.765, nel testo in vigore;

- Piani di lottizzazioni di Iniziativa pubblica o privata (PdL) Legge 17.08.1942, n.1150, nel testo in vigore, e Legge 06.08.1967, n.765, nel testo in vigore;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), Legge 18.04.1962, n.167, nel testo in vigore, e Legge 22.10.1971, n.865, nel testo in vigore;
- Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) Legge 22.10.1971, n.865, nel testo in vigore.

Tutte le modificazioni di cui alle tavole T1 e T2, nelle sole aree evidenziate dalle modificazioni, divengono efficaci al momento dell'approvazione di cui all'art.77 L.R. 58 del 20.12.2023 e ss.mm.ii.

### **Art.30 - Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente.**

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottozona di cui ai successivi articoli delle presenti norme sono possibili, in linea generale, i seguenti interventi quali risultanti dalla definizione di cui all'art.3 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria;
- c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- f) Interventi di ristrutturazione urbanistica;

È inoltre consentita la "Sostituzione edilizia" mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di Piano, come definita al punto f) dell'art.30 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore.

Al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico ed alla tutela dell'ambiente, si applica quanto disposto dall'art.11 del D. Lgs. 30.05.2008, n.15, nel testo in vigore.

Al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati si applica quanto disposto dal D.P.R. 22.04.2009, n 59, nel testo in vigore.

### **Art.31 - Attuazione di interventi strategici.**

Il P.R.G. comprende due diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune:

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

La parte operativa del piano si organizza per "Interventi strategici", la parte regolativa del Piano ricorre all'uso della "Zonizzazione" per definire le modalità qualitative e quantitative dell'intervento.

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

- modifica o spostamento del tracciato ferroviario per la parte che interessa il sistema insediativo urbano, eliminazione di tutti gli attraversamenti a raso e recupero delle aree di risulta per un nuovo tracciato stradale urbano;
- realizzazione del grande viale che, oltre ad assumere il ruolo di variante alla strada provinciale di attraversamento del centro abitato, costituisce elemento ordinatore dei componenti del sistema insediativo urbano di nuovo impianto;
- la creazione di una nuova viabilità di quartiere per la ridefinizione dell'assetto della struttura urbana;
- il raggiungimento della qualità urbana, attraverso l'individuazione e la realizzazione di nuovi servizi pubblici con interventi privati;
- la riqualificazione e rigenerazione delle porzioni compromesse della struttura urbana, ridefinendone le forme, le funzioni ed i contenuti;
- valorizzazione delle risorse naturalistiche, paesistiche, archeologiche, storico artistiche, agricole presenti sul territorio comunale.

Detti interventi strategici trovano spazio operativo potenziale nell'ambito della zonizzazione del piano in ottemperanza con le esigenze di tutela e salvaguarda del patrimonio edilizio, del territorio in genere e del paesaggio agrario in particolare; essi assumono operatività concreta in relazione alle scelte del "Programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio" da redigere ai sensi del D. Lgs. 31.03.2023, n.36, nel testo in vigore.

La componente regolativa del Piano, incluse le modificazioni dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, oltre a normare le modalità d'uso e di trasformazione di tutto il territorio comunale, si fonda sul recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sul controllo delle forme di insediamento nelle zone agricole, sulla riqualificazione delle zone produttive, sulla retrocessione a zona agricola o verde delle aree con carico urbanistico, sul contenimento dell'uso del suolo, sull'incoraggiamento al riuso del patrimonio edilizio esistente.

Per il raggiungimento di questi obiettivi progettuali il Piano utilizza lo strumento della zonizzazione con modificazioni di cui all'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore.

#### **Art.32 – Caratteri ed efficacia degli elaborati.**

- 1) La disciplina del P.R.G., con le modificazioni di cui all'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute di cui all' art.3.
- 2) Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3) Nell'eventuale contrasto tra le Norme Tecniche e le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G., deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
- 4) Gli elaborati di cui all' art.3 hanno valore prescrittivo ad integrazione degli elaborati allegati al P.R.G. vigente, in applicazione dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, senza costituirne variante.

### **TITOLO IV - Progetto del sistema insediativo urbano.**

#### **CAPITOLO SESTO — “Zona A” - Nucleo originario.**

### **Art.33 - Prescrizioni Zona A.**

Il nucleo originario è l'insieme dei tessuti, consolidati e compiuti, dei luoghi urbani definiti e completi nel disegno di suolo.

Gli interventi consentiti nella zona A sono quelli di cui all'art.30 delle presenti Norme.

Gli interventi che producono sostanziali modifiche al patrimonio edilizio esistente insieme a quelli di nuova costruzione nei lotti liberi, sono sottoposte alla normativa sismica vigente, alle limitazioni imposte per le aree soggette a rischio idrogeologico, nonché alle disposizioni di cui agli artt.7-8-9 del D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore.

Tutti gli interventi edilizi dovranno, ove possibile, garantire l'adeguamento degli standard igienici ed edilizi carenti senza alterare le facciate degli edifici. In particolare, si dovranno rispettare gli allineamenti planimetrici tra i diversi edifici, per quanto possibile.

In ogni caso la massima altezza è pari a m.10,00, con tre piani abitabili fuori terra, oltre un piano sottotetto agibile.

Per gli edifici posizionati lungo i Viali (Paolucci, Achille Rosica e Trento e Trieste) il numero dei piani è quello relativo alla facciata prospiciente il Viale stesso.

Gli allineamenti altimetrici riguardano anche le parti in sporgenza degli edifici balconi e gronde.

In particolare, la massima profondità di questi ultimi dipende dalla larghezza stradale: cm.60,00 su strade con larghezza fino a m.3,00; cm.80,00 su strade con larghezza fino a m.6,00; cm.120,00 su strade con larghezza superiore a m.6,00.

L'altezza dei balconi dal suolo pubblico deve essere almeno di m.3.00 per le parti pedonali (marciapiedi anche con passi carrabili) e m.4.50 per quelle carrabili (strade).

I balconi esistenti possono essere ampliati in lunghezza.

In ogni caso i balconi devono avere una distanza minima dal muro di confine pari a m.0,75.

Le coperture degli edifici devono essere realizzate a falde.

La realizzazione di un terrazzo in copertura è vincolata alla superficie massima del 30,00% dell'Intera superficie di piano.

Possono essere apposte sui terrazzi e sui balconi elementi di arredo quali tende e gazebo.

Le distanze minime tra fabbricati non devono essere inferiori a quelle preesistenti, nel rispetto del disposto di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, vanno mantenute distanze tra gli edifici, anche nel caso di completa ricostruzione dei manufatti.

Nelle aree a verde privato di pertinenza degli edifici, nel rispetto dei vincoli presenti e del decoro urbano, è consentita la realizzazione, in comune accordo con i proprietari confinanti ovvero nel rispetto della distanza minima di m.5,00 dai confini, di m.10.00 tra pareti finestrate e dei volumi massimi consentiti ai sensi dell'art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, di manufatti quali ampliamenti al piano terra, modesti volumi tecnici in aderenza alle facciate quali ascensori, tettoie (da utilizzare come copertura di parcheggi) e gazebo, anche oltre il limite dell'allineamento previsto negli elaborati di P.R.G..

E' altresì consentita la realizzazione di manufatti interrati, di altezza non superiore a m.2.40 e superficie coperta tale da non superare la superficie minima a parcheggio richiesta per legge con copertura sistemata a verde, da utilizzare come parcheggi da asservire con atto trascrivibile alle singole unità immobiliari.

Negli spazi pubblici è consentita la realizzazione temporanea di gazebo con buona qualità architettonica a servizio delle attività ricettive e produttive di servizio (bar) a condizione che l'occupazione sia contenuta entro la metà della larghezza del marciapiede e sia sempre garantito un franco libero di almeno m.2,40, per il transito dei pedoni e con una larghezza inferiore a quella del fronte del fabbricato in cui ricade l'attività del richiedente, nel rispetto del vigente regolamento comunale di settore.

La superficie occupata non potrà, in ogni caso, essere superiore al 30,00% della superficie netta dell'attività ricettiva e produttiva di servizio e le chiusure perimetrali, qualora previste, dovranno essere di tipo trasparente (vetro o plexiglass).

La superficie complessiva a verde, ad esclusione dei manufatti e dei percorsi che si realizzeranno, non può essere pavimentata ma deve rimanere permeabile alle acque piovane attraverso la sistemazione a giardino e/o orto.

All'interno di dette superfici a verde sono ammessi piccoli impianti sportivi privati (piscina campo da tennis, ecc.).

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso (CU/b), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti in particolare sono le seguenti:

- abitativo;

- pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc.); servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq.250,00; attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq.250,00 secondo le disposizioni di cui alla L.R. 09.08.1999, n.62, nel testo in vigore e della L.R. 16.07.2008, n.11 recante "Norme in materia di commercio", nel testo in vigore; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500,00;

- attività alberghiera: camere in affitto, piccole pensioni, alberghi con numero di posti inferiore a 30.

Le superfici utilizzate a parcheggio privato, all'interno delle unità immobiliari e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, alla data di approvazione delle modifiche di cui all'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, non possono essere eliminate attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione e/o di demolizione e ricostruzione occorre, dove è garantita l'accessibilità (larghezza della strada almeno m.4,50), destinare il piano terra a garage.

I materiali da utilizzare per le facciate, salvo diversa prescrizione dettata da eventuale specifico Piano di Recupero, possono essere i seguenti.

a) mattoni a faccia vista;

b) materiali lapidei (in particolare pietra locale);

c) intonaci a calce (formati da rinzaffatura con calce idraulica e cemento, intonaco a finire con malta a base di grassello di calce stagionato, calce idraulica e inerti); non sono ammessi pertanto né il quarzo plastico né materiali similari.

Inoltre, le tinteggiature delle facciate devono essere eseguite con colori tenui simili a quelli degli edifici originari, rientranti nella gamma delle terre con esclusione di qualsiasi tinta forte

Gli infissi esterni possono essere realizzati in legno naturale o tinteggiato, in ferro, alluminio e pvc, sia per le finestre che per i portoni di ingresso.

Non sono ammessi infissi scatolari metallici di anodizzazioni color oro, bronzo, acciaio; le ringhiere dei balconi ed eventuali cancelli di ingresso devono essere realizzati con materiali metallici di colorazioni possibilmente scure.

In ogni caso tutti i dettagli di realizzazioni faranno riferimento al Regolamento Edilizio.

In tale zona la soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al D.P.C.M. 01.03.1991, n.57, recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", non può superare 50 dB, nel rispetto del vigente regolamento comunale di settore.

Sugli edifici in insediamento edilizio originario con facciate inalterate dall'epoca della costruzione aventi elementi di pregio si potrà intervenire con soli lavori di restauro e risanamento igienico di cui alla lettera c) dell'art.30 delle presenti Norme, con le modalità di cui all' art.33 delle presenti norme.

I richiedenti il titolo edilizio dovranno altresì documentare il valore storico delle facciate oggetto di intervento.

Gli edifici in insediamento edilizio originario con facciate inalterate dall'epoca della costruzione potranno intervenire sullo stesso con lavori di cui all'art.30 delle presenti Norme ad esclusione della demolizione e ricostruzione, con le modalità di cui all' art.33.

I richiedenti il titolo edilizio dovranno altresì documentare il valore storico delle facciate oggetto di intervento.

Gli interventi non devono essere pregiudizievoli delle caratteristiche tipologico-formali dell'edificio preesistente con salvaguardia degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

Il tecnico incaricato della progettazione allega, alla richiesta di titolo ad intervenire, una relazione asseverata con documentazione storica e fotografica relativamente alle facciate al fine del declassamento storico-architettonico, per giustificare eventuali interventi di demolizione e ricostruzione delle stesse.

Fermo restando che qualsiasi intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione sia rispettoso delle vigenti normative in materia di risparmio energetico e stabilità strutturale oltre a garantire una elevata qualità architettonica del nuovo manufatto.

Gli edifici con facciate modificate potranno intervenire sullo stesso con lavori di cui all'art.30 delle presenti Norme, con le modalità di cui all' art.33.

E' ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che il nuovo manufatto sia allineato planimetricamente e altimetricamente agli edifici confinanti ovvero nella realizzazione massima di tre livelli fuori terra con l'esclusione della demolizione di facciate o porzioni di esse che presentino elementi stilistici originari significativi (quali portati, mensole, balconi, comici, lesene, ringhiere ecc..).

Tali interventi sono assimilabili quali interventi di nuova costruzione, quindi soggetti ai limiti inderogabili di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, e alle disposizioni di cui al D. Lgs. 30.04.1992, n.285, nel testo in vigore, e del D.P.R. 16.12.1992, n.495, nel testo in vigore.

Il tecnico dovrà documentare con relazione asseverata, con foto e titoli edilizi, le trasformazioni che hanno compromesso definitivamente le caratteristiche tipologiche e formali del manufatto.

Negli edifici con facciate modificate si potrà intervenire con lavori di cui all'art.30 delle presenti Norme, con le modalità di cui all' art.33.

E' ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che il nuovo manufatto sia allineato planimetricamente e altimetricamente agli edifici confinanti ovvero nella realizzazione massima di tre livelli fuori terra.



Tali interventi sono assimilabili quali interventi di nuova costruzione, quindi soggetti ai limiti inderogabili di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, e alle disposizioni di cui al D. Lgs. 30.04.1992, n.285, nel testo in vigore, e del D.P.R. 16.12.1992, n.495, nel testo in vigore.

Qualora ci siano lotti liberi è possibile la ricostruzione dei lotti liberi interclusi nel tessuto del nucleo originario, individuati con apposita campitura negli elaborati di P.R.G., nel rispetto dell'allineamento planimetrico almeno per il piano terra, degli edifici confinanti legittimamente realizzati.

Tali interventi sono assimilabili quali interventi di nuova costruzione, quindi soggetti ai limiti inderogabili di cui all'art.7-8-9 del D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore.

Occorre verificare rispetto alla superficie del lotto individuato, compresa l'area a verde privato, il volume massimo realizzabile attraverso l'applicazione dell'indice di fabbricabilità max pari a mc/mq.5,00, l'altezza massima consentita è pari a m.10,00 così come la distanza tra pareti dei fabbricati.

In tali aree è possibile realizzare massimo tre livelli fuori terra di cui il piano terra e/o il piano seminterrato con destinazione a garage e i piani primo e secondo con destinazione residenziale.

## **CAPITOLO SETTIMO — “Zona B” - Aree totalmente o parzialmente edificate.**

### **Art.34 - Prescrizioni generali Zona B**

La zona B è suddivisa in cinque sottozone (B1, B2, B3, B4, B5), queste sono individuate negli elaborati di piano e si differenziano tra loro per la stratificazione e la densità edilizia dell'insediato esistente, per le destinazioni d'uso e per la reale presenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

In ogni caso, le prescrizioni generali del presente articolo sono riferite a tutte le sottozone mentre uno specifico articolo per ognuna di esse stabilirà gli interventi di trasformazione ammessi, i parametri urbanistici utilizzabili e le destinazioni d'uso possibili.

In tale zona, così come articolata, gli interventi di trasformazione edilizia possibili, sono quelli previsti dall'art.3 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore, come riportato nell' art.30 , oltre la nuova costruzione.

L'attuazione di tali interventi può essere diretta o diretta condizionata, in funzione della effettiva presenza delle opere di urbanizzazione primarie.

Per gli interventi di nuova costruzione, ovvero quelli che producono aumento della capacità insediativi e del numero di unità immobiliari, il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla effettiva presenza delle opere di urbanizzazione primarie e alla cessione della superficie necessaria per il soddisfacimento dello standard a parcheggio, relative al lotto oggetto d'intervento.

Qualora l'area di intervento risultasse interessata da opere di urbanizzazione primarie di progetto, il privato unitamente alla richiesta di permesso di costruire dovrà presentare un atto d'obbligo relativo all'impegno a cedere, all'Amministrazione comunale, l'area di proprietà interessata da tali opere.

In tale situazione il privato può utilizzare, sul lotto privato, la (Sul) corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta.

Inoltre, sono soggetti ad attuazione diretta condizionata le aree ricadenti nei comparti individuati negli elaborati di Piano e contrassegnati da una lettera Bn che indica la zona e da un numero progressivo che indica il numero di comparto (Bn-n). Per tali aree l'attuazione è condizionata alle cessioni e modalità di all' art.29 delle presenti norme.

Le grandezze urbanistiche relative a tale zona sono le seguenti:

- Lm (lotto minimo) = mq.600,00, mq.500,00 per lotti interclusi all'interno del tessuto urbano;
- Df (distanza dai fabbricati) = m.10,00;
- Dc (distanza dai confini) = m.5,00, ovvero in aderenza ad edificio esistente posizionato sulla linea di confine;
- Ds (distanza dalle strade) = m.5,00, ovvero in allineamento ai fabbricati esistenti che ricadono, nei lotti confinanti, a distanza maggiore della minima prevista dal ciglio stradale.

Gli edifici da costruire in aderenza a fabbricati esistenti, indipendentemente dalla loro distanza dalla strada, devono essere posizionati in allineamento agli stessi.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, occorrerà richiedere il sopralluogo per la redazione del verbale di linee e quote, al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che, a sua volta, provvederà a verificare la validità dell'allineamento proposto dal progettista dell'opera.

- Dr (distanza delle recinzioni) = a filo dei marciapiedi o in allineamento a quelle preesistenti, ovvero nel rispetto delle tipologie stradali riportate negli elaborati di Piano;
- Sp (superficie permeabile) = 20,00%.

I parcheggi inerenti la costruzione saranno di mq.10,00/mc.100,00 per destinazione di tipo residenziale; tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Per le altre destinazioni d'uso la quantità minima di superficie da destinare a parcheggio viene definita dall'art. 64 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso nelle zone B1-B2-B3- B4- B5 consentite sono quelle compatibili con la zona stessa, che non producono odori e rumori molesti (meccanico, carrozziere, autolavaggio, ecc.).

In ogni caso le destinazioni consentite nelle zone di tipo B, ad esclusione della zona B5, dove è ammessa la sola residenza, sono quelle che producono un carico urbanistico basso:

#### *a) Abitative*

-CU/b Abitazioni; Residence e abitazioni collettive;

#### *b) Terziarie*

- CU/b, Pubblici esercizi; Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq.250,00; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 09.08.1999, n.62, nel testo in vigore, e nel rispetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 29.12.2006, esecutiva, ad oggetto: "INDIRIZZI PROGRAMMATICI E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA AI SENSI DEL D. LGS. 31.03.1998, n.114 E L.R. 09.08.1999, n.62. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n.56 DEL 25.11.1999. INTEGRAZIONI";; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq.500,00;

#### *c) Alberghiere e congressuali*

- CU/b: Attrezzature turistico ricettive: Alberghi e pensioni fino a 30 posti letto, ad esclusione delle zone B4 dove si applica lo specifico articolo senza limiti di posto letto.

Per le destinazioni di tipo artigianale gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' possibile, altresì, la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e/o la loro ristrutturazione, nel rispetto dei parametri sopra indicati con un incremento del 20,00% dell'indice Uef, a condizione che gli interventi di trasformazione edilizia prevedano il cambio di destinazione d'uso del manufatto esistente compatibilmente alla zona.

Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire, redatto secondo le indicazioni del regolamento edilizio, deve contenere la sistemazione esterna del lotto dalla quale sia possibile individuare la superficie permeabile minima richiesta, sistemata a giardino e/o orto.

Qualsiasi modifica nella forma e dimensione di detta area, così come indicata, comporta variante al permesso di costruire.

In tale area sono vietati:

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

Qualora il reperimento della superficie da adibire a parcheggio privato, di pertinenza, ai sensi della Legge 24.03.1989, n.122, nel testo in vigore, avvenga anche nell'area di pertinenza, detta superficie deve essere opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile con l'indicazione dei posti auto.

La realizzazione di pergolati e gazebo è consentita nel rispetto del decoro urbano.

In tutte le zone omogenee, possono essere realizzate edicole per la rivendita di giornali, anche a distanze inferiori dalle strade di quelle previste nelle rispettive zone, previo assenso del confinante, sempre nel rispetto del decoro urbano, delle norme di sicurezza del traffico, ed in accordo con quanto previsto dal Piano Comunale di localizzazione per le rivendite di giornali e riviste.

Possono essere realizzate, previa autorizzazione, sia su suolo pubblico, che privato, tende e gazebo con struttura fissa a servizio di bar e/o ristoranti, nel rispetto del decoro urbano e previo parere dei Vigili Urbani ai fini della sicurezza e del traffico. Tali manufatti non possono avere superficie superiore a quella dei locali a cui risultano asserviti, intendendo per superficie solo quella a servizio del pubblico, nel rispetto del vigente regolamento comunale di settore.

#### Parametri Ecologici Ambientali

Per tutte le sottozone B i parametri ecologici ed ambientali sono i seguenti:

- si dispone il mantenimento delle essenze arboree esistenti ovvero con indice arboreo non inferiore a quello esistente.
- è facoltativa la messa a dimora di ulteriori alberi ad alto fusto con il seguente indice:
- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

### **Art.35 - Sottozona "B1" - Aree consolidate da riqualificare.**

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia, sono vincolati al rispetto delle precondizioni, degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 0,50 mq./mq.;
- Ic (Indice di copertura) = 40,00%;
- Hf (altezza del fabbricato) = m.10,50;
- Ip (indice di permeabilità) = 20,00%.
- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

La soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al D.P.C.M. del 01.03.1991, nel testo in vigore, non può superare i valori prescritti sul "Piano di Classificazione Acustica dell'intero Territorio Comunale" (L. 26.10.1995 n.447, Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico L.R. n.23 DEL 17.07.2007, D.G.R. Abruzzo n.770 del 14.11.2011) approvato con Deliberazione Comunale n.21 del 26/04/2023, esecutiva.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica degli stessi e per una riqualificazione della zona ove l'edificio ricade, l'indice di utilizzazione di cui sopra pari a 0.50 mq./mq., potrà essere aumentato fino a 0.60 mq./mq., sempre nel rispetto dei parametri sopra definiti.

Oltre alle destinazioni d'uso previste per la zona di tipo "B" di cui all'art.34 delle presenti norme, in tale sottozona sono ammessi:

- CU/m. Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq.250,00; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 09.08.1999, n.62, nel testo in vigore, e della Deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 29.12.2006, esecutiva, ad oggetto: "INDIRIZZI PROGRAMMATICI E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA AI SENSI DEL D. LGS. 31.03.1998, n.114 E L.R. 09.08.1999, n.62. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n.56 DEL 25.11.1999. INTEGRAZIONI"; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq.1000, Sedi istituzionali e rappresentative.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (B) seguita da due numeri che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (B1-n) sono ad attuazione diretta condizionata, disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 29 delle presenti NTA.

Per i comparti B1-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

### **Art.36 - Sottozona "B2" - Aree da consolidare.**

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono vincolati al rispetto degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 0,40 mq./mq.;
- Ic (Indice di copertura) = 35,00%;

- Hf (altezza del fabbricato) = m.7,50;
- Ip (indice di permeabilità) = 20,00%.
- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

La soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al D.P.C.M. del 01.03.1991, nel testo in vigore, non può superare i valori prescritti sul "Piano di Classificazione Acustica dell'intero Territorio Comunale" (L. 26.10.1995 n.447, Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico L.R. n.23 DEL 17.07.2007, D.G.R. Abruzzo n.770 del 14.11.2011) approvato con Deliberazione Comunale n.21 del 26/04/2023.

Oltre alle destinazioni d'uso previste per la zona di tipo 'B', in tale sottozona sono ammessi:

- CU/m: Servizi privati, uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq.250; Attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 09.08.1999, n.62, nel testo in vigore, e della Deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 29.12.2006, esecutiva, ad oggetto: "INDIRIZZI PROGRAMMATICI E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA AI SENSI DEL D. LGS. 31.03.1998, n.114 E L.R. 09.08.1999, n.62. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n.56 DEL 25.11.1999. INTEGRAZIONI"; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq.1.000; Sedi istituzionali e rappresentative.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (B) seguita da due numeri che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (B2-n) sono ad attuazione diretta condizionata, disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 29 delle presenti NTA.

Per i comparti B2-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

### **Art.37 - Sottozona "B3" - Aree da completare a carattere strettamente residenziale.**

La sottozona B3 è destinata dal piano al "Completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e diretto condizionato, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 0,30 mq./mq.;
- Ic (Indice di copertura) = 35,00%;
- Hf (altezza del fabbricato) = m.9,50;
- Ip (indice di permeabilità) = 40,00%;
- NI (Numero dei livelli sovrapposti) = 2
- Ds (Distanza dalle strade) =m.5,00;
- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;
- Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00;

- Lm (Lotto minimo) = mq.500,00.

- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

La soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al D.P.C.M. del 01.03.1991, nel testo in vigore, non può superare i valori prescritti sul "Piano di Classificazione Acustica dell'intero Territorio Comunale" (L. 26.10.1995 n.447, Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico L.R. n.23 DEL 17.07.2007, D.G.R. Abruzzo n.770 del 14.11.2011) approvato con Deliberazione Comunale n.21 del 26/04/2023.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso (CU/b) in particolare sono le seguenti:

*a) Abitative*

CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (B) seguita da due numeri che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (B3-n) sono ad attuazione diretta condizionata, disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 29 delle presenti NTA.

Per i comparti B3-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

**Art.38 – Sottozona "B4" - Aree lungo le direttrici viarie da completare.**

Il progetto individua, lungo la viabilità principale, l'insediato sparso che per le particolari caratteristiche tipologiche e/o di giacitura e di attrezzamento è privo di un proprio tessuto urbano; in tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono vincolati al rispetto degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 0,35 mq./mq.;

- Ic (Indice di copertura) = 35,00%;

- Hf (altezza del fabbricato) = m.9,50;

- Ip (indice di permeabilità) = 30,00%;

- Ds (Distanza dalle strade) = m.7,50;

- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00.

La soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al D.P.C.M. del 01.03.1991, nel testo in vigore, non può superare i valori prescritti sul "Piano di Classificazione Acustica dell'intero Territorio Comunale" (L. 26.10.1995 n.447, Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico L.R. n.23 DEL 17.07.2007, D.G.R. Abruzzo n.770 del 14.11.2011) approvato con Deliberazione Comunale n.21 del 26/04/2023.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo terziario con destinazione di tipo residenziale non superiore al 60.00% di quella totale.

Per gli insediamenti di tipo ricettivo gli interventi previsti sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 1,0 mq./mq.;

- Ic (Indice di copertura) = 40,00%;
- Hf (altezza del fabbricato) = m.9, 50
- Ip (indice di permeabilità) = 30,00%;
- Ds (Distanza dalle strade) = m.10,00;
- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;
- Parcheggi pari a 1/3 della Sf.

- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

Nella suddetta zona è ammessa la costruzione di un alloggio per l'abitazione del conduttore con una superficie utile massima consentita di mq.95,00.

Oltre alle destinazioni d'uso previste per la zona di tipo "B", in tale sottozona sono ammessi:

- CU/m- Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq.250; attrezzature commerciali nel rispetto della L.R. 09.08.1999, n.62, nel testo in vigore, e della Deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 29.12.2006, esecutiva, ad oggetto: "INDIRIZZI PROGRAMMATICI E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA AI SENSI DEL D. LGS. 31.03.1998, n.114 E L.R. 09.08.1999, n.62. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n.56 DEL 25.11.1999. INTEGRAZIONI"; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq.1000; sedi istituzionali e rappresentative;

- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq.2.500 soggette a specifico iter disciplinare di cui all'art.9 del D. Lgs. 31.03.1998, n.114 e dell'art.20 della L.R. 09.08.1999, n.62, nei testi in vigore; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq.1.000,00; Terziario direzionale, compresa la Pubblica Amministrazione;

- CU/pe: Centri commerciali; Discoteche oltre mq.1000;

c) Alberghiere e congressuali

- CU/m; Attrezzature turistico ricettive- campeggi, villaggi turistici; Alberghi fino a 100 posti letto;

d) Produttive

- CU/m: Commercio all'ingrosso; Depositi e magazzini;

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (B4) seguita da due che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (B4-n) sono ad attuazione diretta condizionata, disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 29 presenti NTA.

Per i comparti B4-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

All'interno di tali aree con accesso dalla viabilità principale è consentita la realizzazione di nuovi distributori di carburante nel rispetto degli indici e dei parametri di cui all' articolo 68 delle presenti norme.

### **Art.39 - Sottozona "B5" - Aree di tipo PEEP consolidate.**

In tali aree, così come individuate e delimitate negli elaborati di Piano, gli interventi di trasformazione edilizia finalizzati alla sola destinazione residenziale, sono vincolati al rispetto degli indici e dei parametri edilizi seguenti:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 0,80 mq./mq.;
- Ic (Indice di copertura) = 35,00%;
- Hf (altezza del fabbricato) = m.10,50;
- Ip (indice di permeabilità) = 20,00%.

La soglia massima del livello sonoro equivalente di cui al D.P.C.M. del 01.03.1991, nel testo in vigore, non può superare i valori prescritti sul "Piano di Classificazione Acustica dell'intero Territorio Comunale" (L. 26.10.1995 n.447, Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico L.R. v.23 DEL 17.07.2007, D.G.R. Abruzzo n.770 del 14.11.2011) approvato con Deliberazione Comunale v.21 del 26/04/2023.

## **CAPITOLO OTTAVO — "Zona C"- Aree di espansione per insediamenti di nuovo impianto.**

### **Art.40 - Prescrizioni generali Zona C.**

La zona C è destinata dal Piano alla espansione della struttura urbana e si attua mediante preventiva formazione del Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art.19 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, e iniziativa pubblica, ovvero attraverso la progettazione unitaria di un comparto ai sensi dell'art.26 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, oppure mediante formazione preventiva di Piano di lottizzazione ai sensi dell'art.23 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, di iniziativa privata.

L'attuazione parziale dell'ambito così come individuato nelle planimetrie di Piano è vincolato dal rispetto della viabilità di progetto nonché della dotazione minima di parcheggi così come individuati.

Inoltre, l'attuazione di un sotto ambito non deve compromettere la funzionalità e l'attuazione delle aree residue.

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

I piani attuativi di esecuzione dovranno essere redatti nel rispetto dei parametri e dei rapporti percentuali contenuti nelle presenti norme.

In particolare: superficie da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture, le destinazioni d'uso degli edifici nel rispetto delle percentuali imposte dalla norma di zona; all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici il Piano attuativo dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati in funzione delle destinazioni d'uso previste nel rispetto delle quantità imposte dall'art. 63 delle presenti norme.

Eventuali fabbricati esistenti, nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione se la loro destinazione d'uso contrastano con



la zona, negli altri casi potranno essere oggetto la ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto degli indici di Piano e non superando il 30,00% della volumetria preesistente.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di Piano:

- Ip (indice di permeabilità) = 40,00%;
- Da (Densità arborea) = 1 albero ogni mq.200 di Sf;
- Ds (Distanza dalle strade) = m.7,50;
- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;
- Dr (distanza delle recinzioni), a filo dei marciapiedi o in allineamento a quelle preesistenti, ovvero nel rispetto delle tipologie stradali riportate negli elaborati di Piano.

#### Parametri Ecologici Ambientali

Per tutte le sottozone C i parametri ecologici ed ambientali sono i seguenti:

- si dispone il mantenimento delle essenze arboree esistenti, dunque con indice arboreo non inferiore a quello esistente.
- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

#### **Art.41 - Sottozona "C1" - Ambiti di nuovo impianto funzionale di tipo residenziale.**

La sottozona C1 è destinata alla espansione della struttura urbana e si attua nel rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche:

- Uet (Indice territoriale di utilizzazione edilizia = 0,25 mq./mq.;
- Ic (Indice di copertura) = 35,00%;
- Hf (altezza del fabbricato) = m.7,50;
- Ip (indice di permeabilità) = 40,00%
- Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00, ovvero pari all'altezza dell'edificio più alto;
- NI (Numero dei livelli sovrapposti) = 2, oltre ai piani interrati, seminterrati e sottotetto
- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF. Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da. Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone.

Le destinazioni d'uso ammesse per tale sottozona sono le seguenti.

##### *a) Abitative*

- CU/b. Abitazioni; "Residence" e abitazioni collettive; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq.500,00;

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (C1) seguita da due che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (C1-n) sono ad attuazione diretta condizionata,

disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 29 delle presenti NTA.

Per i comparti C1-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

## **CAPITOLO NONO – “Zona D” – Aree produttive esistenti e di nuovo impianto.**

### **Art.42 - Prescrizioni generali Zona D.**

Sono le aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ricreative.

In esse sono consentite le seguenti destinazioni:

- edifici destinati ad impianti per attività produttive industriali e artigianali e uffici amministrativi e commerciali, ad esse pertinenti,
- residenze limitate al personale addetto alla custodia ovvero ai proprietari delle aziende - depositi, magazzini e impianti tecnologici.

Inoltre, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq.2.500, soggette a specifico iter disciplinare di cui all'art.9 del D. Lgs. 31.03.1998, n.114 e dell'art.20 della L.R. 09.08.1999, n.62, nei testi in vigore; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq.1000, terziario direzionale compresa la Pubblica Amministrazione.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (D1) seguita da due che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (D1-n) sono ad attuazione diretta condizionata, disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 24 presenti NTA.

Per i comparti D1-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

Inoltre, l'attuazione di un sotto ambito non deve compromettere la funzionalità e l'attuazione delle aree residue.

### **Art.43 - Prescrizioni per l'attuazione della "Sottozona D1"**

Gli interventi, previsti in tali aree, si attuano a mezzo di permesso di costruire, attraverso la progettazione dei singoli lotti, ovvero attraverso permesso di costruire condizionato alla formazione dei lotti così come individuati negli elaborati di piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia =  $0,40 \text{ mq./mq.}$ ;
- Ic (Indice di copertura) =  $50,00\%$ , esclusa l'area per l'abitazione ed impianti tecnologici;
- Hf (altezza del fabbricato) =  $m.12,00$ , ad esclusione dei volumi tecnici e r gli impianti e le apparecchiature pertinenziali di servizio negli edifici industriali, che si configurano in maniera diversa dalle strutture chiaramente di carattere edilizio; è ammessa, comunque, la deroga per quanto attiene all'altezza massima, nei casi di insediamenti produttivi che, indipendentemente dai soggetti privati o pubblici che li realizzano, per

le caratteristiche strutturali ed economico-produttive rivestano indubbia rilevanza sotto l'aspetto economico industriale, ai sensi della circolare Ministero LL.PP. 28.10.1967, n.3210, nel testo in vigore;

- Lm (Lotto minimo) = mq.1.000,00;

- Parcheggi inerenti ogni singolo insediamento: occorrono le necessarie dotazioni di cui all'art .1 sexies della Legge 17.08.1942, n.1150, nel testo in vigore, oltre alle superfici necessarie per le destinazioni d'uso insediate e nel rispetto delle quantità minime di cui alla tabella relativa all'art.64 delle presenti norme;

- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;

- Numero massimo di alloggi, per l'abitazione del conduttore o del custode, uno per ogni insediamento con superficie utile massima di mq.95,00.

Tra i limiti della sede stradale e la recinzione di ogni singolo lotto va lasciata una fascia di rispetto di m.2,00 ovvero quella prevista negli elaborati di Piano.

Il terreno di questa fascia dovrà essere sistemato a verde e/o parcheggio dai singoli frontisti, salvo spazi di ingresso e manovra di autoveicoli.

Tale fascia di terreno dovrà essere ceduta al Comune in sede di richiesta del permesso di costruire con apposito atto d'obbligo.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione delle modificazioni di cui all'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, con motivata relazione di esigenze aziendali che ne documentano la crescita, lo sviluppo e/o nuove attività da avviare, possono intervenire con un ampliamento pari al 15,00% della superficie coperta consentita, aumentando pertanto il rapporto di copertura dal 50,00% al 65,00%.

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici del suolo e delle acque, secondo le normative vigenti: Legge 10.05.1976, N.319, Legge 24.07.1979, n.650, Legge 05.03.1982, n.62, Legge 13.07.1966, n.615, D.P.R. 15.04.1971, n.322 nei testi in vigore.

Dovranno, inoltre, essere garantite condizioni di salubrità negli ambienti di lavoro.

I lotti possono essere individuati in funzione delle esigenze aziendali, questi dovranno avere accesso dalla viabilità principale.

Qualora parte dell'area di una stessa proprietà risulta interessata sia dalla previsione D1 che dalla previsione a servizio pubblico, si potrà utilizzare nella parte della D1 la Sul che scaturisce dall'applicazione dell'Uef per la parte destinata a servizio pubblico a condizione che tale terreno a servizio sia ceduto gratuitamente al Comune.

Per gli insediamenti artigianali si fa riferimento alle Leggi 25.07.1956, n.860, 08.08.1971, n.865 e 22.10.1985, n.443.

Sono soggetti ad attuazione diretta condizionata le aree ricadenti nei lotti individuati negli elaborati di Piano e contrassegnati da una lettera D1 che indica la zona e da un numero progressivo che indica il numero di comparto (D1-n) per tali aree è necessaria la cessione del 25,00% della superficie fondiaria da destinare a viabilità e standard.

E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi per automezzi anche pesanti, anche prima della attuazione dei comparti, con le seguenti condizioni.

- non siano realizzate costruzioni;

- che l'area oggetto di intervento sia recintata solo con rete metallica;
- che il piazzale non sia impermeabilizzato;
- che al momento dell'attuazione relativa alla sistemazione delle aree dei compariti, le opere realizzate siano demolite a cura e spese dei proprietari, pertanto, siano realizzate previo impegno scritto da parte dei proprietari stessi;
- che tali lavori siano subordinati al parere favorevole degli Uffici competenti in materia di viabilità.

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

Eventuali fabbricati esistenti con destinazione residenziale, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uef) della zona ridotto del 50,00% e a condizione che non sia superata la volumetria preesistente del 30,00%.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà obbligatoriamente essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti espressamente approvati dal Comune;
- b) gli spazi liberi all'interno della fabbrica dovranno essere alberati con alberi d'alto fusto;
- c) è obbligatoria la realizzazione di aree di parcheggio privato nella misura minima del 10,00% della superficie del lotto;
- d) è consentita la posa di pannelli solari termici e fotovoltaici prioritariamente sulle coperture dei fabbricati ed in caso di documentata necessità anche nelle aree libere quale attività produttiva a tutti gli effetti, documentate graficamente a dimostrazione di un inserimento armonico.

Il rilascio del permesso a costruire per gli interventi ammessi nelle aree destinate agli insediamenti produttivi è subordinato al preventivo adeguamento dell'attività alle norme antinquinamento.

In particolare, dovranno essere rispettati gli standard antinquinamento relativi a:

- inquinamento delle acque, come disciplinato dalla Legge n.319/1976, dalla Legge n.650/1979, dalla Legge n.172/1995, per gli articoli non abrogati, dal D. Lgs. 11.05.1999, n.152 e dal D. Lgs. 18.08.2000, n.258;
- inquinamento da rifiuti come disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale vigente, D.P.R. N.915/1982 e Legge n.45/1989, nei testi in vigore;
- inquinamento da emissioni in atmosfera come disciplinato dalla Legge n.203/1988 e dalla normativa regionale vigente, nei testi in vigore;
- inquinamento da rumore come disciplinato dal D.P.C.M. 01.03.1991, nel testo in vigore.

L'ubicazione di depositi di materiali pericolosi è prevista separata dal corpo di fabbrica produttivo.

Per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti lo stoccaggio provvisorio in attesa di smaltimento può essere effettuato, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, all'interno del lotto.

A tal fine dovrà venir individuata un'area pavimentata e realizzata a vasca impermeabilizzata, destinata esclusivamente a tale funzione.

Tale area dovrà venire indicata e recintata, in modo da essere accessibile al solo personale addetto.

L'area deve essere posta all'interno del lotto ad una distanza di m.10,00 dai confini.

Gli stoccaggi di rifiuti speciali tossici e nocivi, contenuti in recipienti fissi e mobili (vasche, taniche, fusti, ecc.), devono prevedere per questi, adeguati requisiti di resistenza in relazione alle caratteristiche chimico fisiche dei rifiuti e nel caso di recipienti mobili vanno utilizzate idonee chiusure per impedire la fuoriuscita del contenuto.

Questi, come pure i serbatoi fuori terra di contenimento di residui liquidi, devono essere dotati di un bacino di contenimento di capacità pari o superiore all'intero volume del serbatoio.

Rifiuti allo stato semisolido e solido stoccati in cumuli devono avere basamento resistente al carico dei rifiuti.

Le superfici di appoggio devono essere pavimentate senza vuoti ed adeguatamente rialzate ai bordi in modo da evitare spandimenti e percolazioni all'esterno delle aree.

I liquidi che eventualmente si raccolgono sul pavimento vanno convogliati, se compatibili, nella fognatura; tra l'area di stoccaggio ed il collegamento di questa alla rete fognaria interna va previsto un pozzetto di ispezione.

I recipienti ed i cumuli devono essere protetti dagli agenti atmosferici e dagli effetti derivanti dall'irraggiamento solare.

A tal fine è consentito prevedere aree idonee a ridosso degli edifici anche con la costruzione di una apposita tettoia di protezione.

Tali aree devono essere ubicate alla maggiore distanza possibile dagli uffici.

Gli eventuali silos dovranno essere localizzati alla maggiore distanza possibile dagli uffici, secondo una scelta che valuti opportunamente anche gli insediamenti limitrofi.

Le sorgenti sonore in esterno devono prevedere cabine di insonorizzazione opportunamente dimensionate, nel rispetto del D. Lgs. 31.03.1998, n.112, D.P.R. 20.10.1998, n.447, come modificato dal D.P.R. 31.03.2000, n.440, L.R. n.11/1999.

Definizione dei criteri e delle tipologie generali per la individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per le attività produttive di seguito si riportano le azioni ambientali, urbanistiche ed edilizie necessarie per la corretta attuazione delle aree produttive D1.

#### Parametri Ecologici Ambientali:

Per tutte le sottozone D i parametri ecologici ed ambientali sono i seguenti:

- Da (densità Arborea) = 1 albero ogni 100 mq SF . Se nel lotto vi sono già alberature, esse concorrono al raggiungimento della Da.

#### Requisiti ambientali:

- presenza e gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e di servizi idonei a garantire la prevenzione dall'inquinamento, la tutela della salute, la corretta gestione dei cicli delle risorse (aria, acqua, suolo, rifiuti);
- interventi di compensazione ambientale in grado di ridurre l'impronta ecologica dell'insediamento.

*Azioni che concorrono a soddisfare i requisiti di cui sopra:*

- organizzazione di un sistema di gestione ambientale comune all'intera area, che gestisca unitariamente le infrastrutture, i servizi e le aree comuni e che collabori con le diverse imprese presenti nell'area per promuovere l'adozione di sistemi di gestione ambientale interni alle aziende;

- salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona presente, mantenendo gli alberi esistenti e prevedendo spazi di vegetazione locale nelle aree di nuova edificazione, al fine di creare barriere frangivento; migliorare il microclima; assorbire anidride carbonica; contenere l'erosione; limitare l'impatto sulla biodiversità; creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe, limitandone i diversi impatti acustici, visivi, luminosi. ecc.;
- utilizzazione di specie e varietà che tengano in considerazione le condizioni locali, limitando la necessità di manutenzione e irrigazione;
- ottimizzazione dei consumi energetici, adottando tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le diverse attività (processi a cascata tra impianti diversi, ecc.) e massimizzando l'uso di energie rinnovabili;
- gestione unitaria del ciclo dell'acqua all'interno dell'area, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a seconda dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento dei reflui industriali e per il recupero e gestione dell'acqua piovana;
- gestione dei materiali usati, promuovendone per quanto possibile il riciclo e il trattamento (compostaggio, incenerimento con recupero d'energia ecc.) all'interno dell'area;
- organizzazione di sistemi di trasporto collettivo che minimizzino il ricorso all'auto privata;
- scaglionamento degli orari di lavoro e carico-scarico merci con l'obiettivo di ridurre il traffico durante le ore di punta.

#### Requisiti urbanistici:

- qualità dell'impianto urbanistico tale da minimizzare gli impatti funzionali e paesistici, elevare la qualità urbana complessiva e promuovere sinergie rispetto alle funzioni esercitate nelle aree contermini.

#### *Azioni che concorrono a soddisfare i requisiti di cui sopra:*

- localizzazione dell'area vicino a sistemi di trasporto già esistenti, in particolare a sistemi di trasporto efficienti dal punto di vista ambientale;
- localizzazione delle attività che fanno maggior ricorso ai servizi di trasporto (società di deposito e distribuzione) in aree direttamente accessibili dai raccordi ferroviari e autostradali.
- progettazione delle infrastrutture interne all'area che contribuisca alla razionalizzazione logistica della circolazione delle merci a livello territoriale;
- localizzazione degli standard a verde in modo da garantire sia la realizzazione di zone cuscinetto rispetto alle aree limitrofe, che la loro concentrazione in spazi adeguatamente ampi e fruibili;
- completo utilizzo delle aree già urbanizzate prima di ipotizzare di nuove, al fine di garantire la realizzazione e l'utilizzo ottimale di servizi e attrezzature comuni e ridurre drasticamente il consumo di suolo;
- minimizzazione dell'attraversamento o interrimento dei corsi d'acqua, e creazione di bacini di contenimento artificiali o zone umide per evitare che le acque piovane si riversino direttamente nei corsi d'acqua;
- concentrazione della densità edilizia interna all'area, raggruppando le industrie che presentano impatti ambientali simili, promuovendo la condivisione dei trasporti e lo scambio dei surplus di risorse, e progettando infrastrutture comuni per le piccole imprese (aree per il carico-scarico delle merci, per il parcheggio e l'immagazzinamento);

- organizzazione dei lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici e ottimizzare l'energia solare passiva;
- localizzazione delle aree a parcheggio in zone facilmente accessibili;
- progettazione unitaria per l'intera area, con una chiara gerarchia degli spazi aperti (traffico operativo, percorsi pedonali piazze, verde urbano, viali alberati) ed edificati (indicazioni planivolumetriche, localizzazione edifici di servizio);
- realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interni all'area;
- progettazione dell'inserimento paesistico dell'area nel contesto territoriale, con riferimento alle connessioni visuali interne ed esterne.

Requisiti edilizi:

- realizzazioni edilizie tali da ridurre i consumi di risorse e l'impatto ambientale e paesistico sul territorio.

*Azioni che concorrono a soddisfare i requisiti di cui sopra:*

- realizzazione di opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;
- predisposizione di un piano di gestione dei rifiuti derivanti dalle operazioni di costruzione (riutilizzo dei materiali, riduzione dell'uso di materiali tossici e pericolosi separazione in loco dei rifiuti prodotti, riutilizzo dei materiali da demolizione);
- limitazione delle aree impermeabilizzate e utilizzazione, ove possibile, di pavimentazioni porose;
- progettazione degli edifici con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate (anche mediante azioni di piantumazione e tetti verdi);
- scelta dei materiali edili in considerazione delle future esigenze di manutenzione e della loro biodegradabilità come rifiuti;
- integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture nell'ambiente naturale e nel contesto paesaggistico locale, sia urbano che rurale, selezionando modalità costruttive e materiali in funzione del contesto;
- nel caso di preesistenze edilizie di valore storico o testimoniale, mantenimento delle tipologie e degli allineamenti stradali.

Le aree individuate negli elaborati di Piano e contrassegnate dalla lettera (D) seguita da due numeri che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (D1-n) sono ad attuazione diretta condizionata, disciplinate dagli articoli della relativa sottozona, con modalità di attuazione come da art. 29 delle presenti NTA.

Per i comparti D1-n ad attuazione diretta condizionata, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, occorre la formalizzazione della cessione delle aree a standard per l'intero comparto.

## **TITOLO V - Progetto del sistema insediativo extraurbano.**

### **CAPITOLO DECIMO — “Zone E” - Aree agricole.**

#### **Art.44 - Prescrizioni generali Zona E.**

Questa zona assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'Art. 2 del DM 1444/68 ed è suddivisa in specifiche sottozone come da articoli successivi delle presenti norme.

Fermo restando quanto previsto dalle presenti norme, in questa zona si opera in conformità alla LR 18/1983 nel testo in vigore e dalla normativa di settore; in caso di difformità, tali normative di settore prevalgono sulle presenti norme.

Gli interventi nella zona territoriale omogenea E devono garantire un complessivo incremento del benessere dei residenti delle aree stesse e, più in generale, valorizzare il contributo che le risorse rurali danno al benessere dell'intera popolazione.

Pertanto, gli interventi non devono incidere sulle risorse naturali che dovranno essere disponibili anche in futuro, includendo tra esse anche il paesaggio, gli habitat, la biodiversità, e la qualità delle risorse naturali.

Le risorse disponibili nelle aree agricole devono essere utilizzate in maniera efficiente e tale da rendere il settore competitivo e vitale, contribuendo allo sviluppo rurale del territorio garantendo opportunità di lavoro e accesso alle risorse e ai servizi delle aziende agricole.

Tenuto conto che all'art. 57 “Territorio rurale” L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, “la pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli salvaguardandone le diverse vocazioni tipiche che la connotano, promuovendo altresì l'agricoltura periurbana, i parchi agricoli, l'ambiente e il paesaggio rurale anche mediante il contenimento del consumo di suolo agricolo” oltre alle dette norme si auspica alla buona pratica per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole (edifici esistenti sparsi ed isolati che insistono sul territorio rurale) con interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001 e delle premialità di cui alle vigenti leggi nazionali, salvo ogni limitazione dello strumento urbanistico vigente di cui al comma successivo.

Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati ai sensi degli artt.70, 71 e 72 L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore; essi devono comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- Hf (altezza del fabbricato) = m.7,50;
- Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00, ovvero pari all'altezza dell'edificio più alto;
- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;
- Dr (Distanza delle recinzioni) = m.3.00;
- copertura con tetto a falde inclinate per almeno il 75,00% della superficie coperta e con pendenza non inferiore al 25,00%.

Qualora l'appezzamento sia privo di manufatto residenziale ovvero quello esistente sia inadeguato alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola, è altresì ammesso l'intervento di realizzazione di un nuovo edificio.

In ogni caso il volume lordo del nuovo manufatto ovvero quello complessivo (manufatto esistente più nuovo) non dovrà superare i mc.800,00.

Per quanto riguarda i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività produttiva agricola, (ricoveri per attrezzi, silos, fienili, serbatoi idrici, depositi stalle, etc.) essi sono ammessi, indipendentemente dalla



presenza di edifici con destinazione residenziale, secondo le prescrizioni della legge regionale con Uet 0,015 mq./mq. fino ad un massimo di mq.600,00, con una consistenza del fondo di almeno mq.10.000,00.

Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o Permesso di costruire da parte del Comune.

In particolare, per le serre e gli impianti fissi di proiezione dei prodotti agricoli non possono superare il 50,00% della superficie fondiaria e devono rispettare le altezze e le distanze previste nella zona ove ricadono.

Queste in ogni caso non possono essere realizzate a confine delle strade e delle proprietà.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, l'ampliamento di cui sopra può essere realizzato in allineamento al fabbricato esistente nonché sul lato opposto a quello prospiciente la strada e sempre con il benessere dell'Ente preposto alla tutela o proprietario della strada stessa.

In particolare, per le costruzioni che non consentono eventuali ampliamenti della strada, questi possono, nel caso di demolizione e ricostruzione, modificare la sagoma del fabbricato con un arretramento dello stesso rispetto al ciglio stradale da ampliare, previo accordo con l'amministrazione comunale.

Sono esclusi per l'insediato agricolo sparso tutti gli usi tranne:

- residenza familiare agricola;
- impianti e servizi per aziende agricole;
- serre;
- uso produttivo/zootecnia (ricoveri per bestiame d'allevamento).

In tali aree, qualora il terreno vada rimodellato facendo uso di muri di sostegno, questi ultimi non devono superare l'altezza di m.3.50 fuori terra verso valle e, qualora siano più di uno, la loro distanza, misurata lungo le linee di massima pendenza, deve essere superiore a m.3,50.

Sono consentiti, inoltre gli interventi di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, per inserimento di uso a residenza agricola o rurale con modello edilizio monofamiliare.

Nell'insediato agricolo esistente sono ammessi oltre a quanto previsto per tutta la zona E, interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le trasformazioni di cui all'art.3 di cui al D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore, per l'adeguamento delle altezze interne dei locali abitabili fino alla misura massima di m.2,70.

Per i fabbricati a tipologia e funzione non agricola o rurale (depositi, magazzini, commercio, attrezzature e servizi, residenza multipiano) ovvero non assimilabile a edifici isolati mono o bifamiliari, sono ammessi ad attuazione diretta esclusivamente gli interventi di manutenzione e opere interne oltre alla sistemazione dell'area di pertinenza.

Sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia solo se finalizzati all'inserimento di usi compatibili con la zona dove ricadono.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso esclusivamente per la realizzazione di edilizia residenziale mono o bifamiliare.

Nel territorio agricolo sono comunque vietati:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente,

- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati.

Per gli insediamenti a carattere commerciale si applica quanto previsto dalla LR 23/2018.

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione dell'energia rinnovabile ad esclusione di quelli già approvati ed in corso di realizzazione, è soggetta alle seguenti prescrizioni.

- a) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati sulle coperture degli edifici e comunque complanari alle falde del tetto
- b) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra in siti che associno la corretta esposizione e la prossimità agli edifici con l'assenza di significativi impatti sul paesaggio: la potenza installata deve essere commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; la installazione di impianti a terra è comunque esclusa all'interno delle aree dichiarate aree protette, di interesse culturale e paesaggistico, a pericolosità idraulica e nelle aree agricole con coltivatori Dop, Doc, Docg e Igp. Nei suoli incolti da almeno cinque anni possono essere installati impianti fotovoltaici su pali a condizione che gli impianti siano inferiori ad 1 Mw di potenza installata, e a patto che gli imprenditori diano vita a società di scopo con gli agricoltori, proprietari del terreno.
- c) gli impianti eolici possono essere realizzati esclusivamente nei siti con una adeguata ventosità (velocità media annua del vento di almeno 5 m/s). La potenza installata deve essere commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività, è comunque esclusa la installazione di impianti con altezza del motore superiore ai 25 mt;
- d) gli impianti geotermici con sonde orizzontali (impianti di superficie) possono essere sempre realizzati ad esclusione nelle aree protette e soggette a vincolo archeologico e a pericolosità di valore eccezionale dove è peraltro vietata l'installazione degli impianti di cui alle precedenti lettere b) e c) del presente comma;
- e) la realizzazione di impianti a biomasse, necessariamente alimentati con filiera corta, è ammessa entro il limite di potenza di 300 kw, mentre può avere potenza superiore se annessa a cantine viticole.
- f) La realizzazione di vasche di accumulo di acque (invasi artificiali) di superficie superiore ai mq.200 mq. è subordinata alla presentazione di un progetto che ne dimostri la necessità per finalità culturali.

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione dell'energia rinnovabile è consentita fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di competenza regionale, nazionale ed europea al momento della presentazione dell'istanza di installazione impianto per l'energia rinnovabile.

#### **Art.45 - Sottozona "E0" - Aree agricole**

Le sottozone E0 sono tutte le aree rurali non ricadenti nelle sottozone E1 e E2P di cui agli articoli n. 46 e n.48 delle presenti norme. Per tali aree valgono tutte le disposizioni di cui all'art. 44 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati ai sensi degli artt.70, 71 e 72 L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore. In questa sottozona il PRG si attua applicando i seguenti indici, ferme restando le eventuali ulteriori prescrizioni di sottozona e facendo comunque salve le eventuali limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati:

- Hf (altezza del fabbricato) = m.7,50;
- Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00, ovvero pari all'altezza dell'edificio più alto;
- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;
- Dr (Distanza delle recinzioni) = m.3.00;

- copertura con tetto a falde inclinate per almeno il 75,00% della superficie coperta e con pendenza non inferiore al 25,00%.

Ai sensi dell'Art. 70, Comma 1, della LR 18/1983 integrata, l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso di costruire è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 metri cubi.

In questa sottozona sono, altresì, ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui all'Art. 72 della LR 18/1983 nel testo vigente.

Il distacco dalle strade per le nuove costruzioni è in funzione della tipologia di strada secondo la normativa prevista dal Codice della Strada DLgs. n. 285/1992, dal Regolamento di cui al DPR n. 495/1992 all'Art. 26, con le classificazioni di cui al Comma 2 dell'Art. 2 del medesimo Codice della Strada.

#### **Art.46 - Sottozona "E1" - Aree agricole a valenza ambientale.**

Per tali aree, ubicate a ridosso del Parco dell'Annunziata e della valle del Fiume Moro, valgono le stesse prescrizioni di cui all' articolo n.45, ad esclusione dell'uso produttivo/zootecnica (ricoveri intensivi per bestiame d'allevamento) e con la possibilità di inserimento delle destinazioni d'uso di cui all' articolo n. 47.

I nuovi interventi edilizi devono essere supportati da idonea documentazione tecnica comprovante il corretto inserimento del manufatto nel contesto ambientale dell'area e devono ottemperare alle prescrizioni di cui ai due commi successivi.

I nuovi interventi devono essere progettati nel rispetto delle esigenze di salvaguardia dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico dei versanti. In particolare, i nuovi interventi dovranno sempre armonizzare con il paesaggio preesistente e pertanto dovranno : ridurre al minimo gli sbancamenti; salvaguardare comunque la stabilità idrogeologica del versante; evitare il turbamento dello stato idrogeologico delle falde sotterranee e lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche; garantire distacchi inediti per consentire la salvaguardia degli scorci panoramici; salvaguardare eventuali percorsi storici, filari alberati, piantumazioni storiche o ad alto fusto; conservare coltivazioni agricole tradizionali e qualsiasi altro segno di valore testimoniale.

Tali aree dovranno essere oggetto di ulteriori riflessioni attraverso l'elaborazione di uno specifico studio di valorizzazione e fruizione ambientale a valenza territoriale, come previsto dal PTCP, in particolare per quanto concerne la messa in rete delle aree comunali sottoposte a tutela (Aree soggette ad uso civico, Aree Archeologiche, Aree interessate da Aste fluviali, Aree relative al parco dell'Annunziata).

#### **Art.47- Sottozona "E2" - Recupero degli insediati di interesse storico testimoniale.**

Gli edifici ricadenti negli insediati di interesse storico testimoniale di tipo agricolo/rurale raggruppati in nuclei, gli edifici dislocati lungo il tracciato tratturale e lungo le strade del vino, di cui agli elaborati grafici, oltre agli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia beneficiando di una maggiore (Sul) e di usi particolari.

L'intervento dovrà salvaguardare i caratteri e le tipologie originarie degli edifici, rispettando le distanze tra gli edifici, e non superando la maggiore quota già esistente all'interno del nucleo ovvero l'altezza massima di m.7,50.

L'intervento su tali manufatti potrà beneficiare dei seguenti vantaggi:

- un aumento della (Sul) “una tantum” del 30,00% attraverso i tipi di intervento di ristrutturazione e restauro;
- possibilità di inserimento delle seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati:
- pubblici esercizi (bar, ristorante, trattoria, piccoli laboratori di artigianato di prodotti tipici) a condizione che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti)
- mostre e fiere per una Superficie utile lorda massima complessiva per singolo edificio di mq.200,00;
- locande, ostelli e pensioni per un numero massimo di 20 posti letto.

Inoltre, gli edifici possono essere ristrutturati per essere adibiti ad uso didattico (fattorie didattiche) per la valorizzazione dei prodotti tipici e per la salvaguardia dell'area protette.

I nuclei, come individuati negli elaborati di Piano, sono intesi come nuclei minimi di intervento; è possibile quindi procedere a trasformazione unitaria di nuclei allargati anche a proprietà limitrofe.

In ogni caso le trasformazioni sono ammesse nel rispetto delle limitazioni imposte dagli artt.7-8-9 di cui al D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, nonché delle indicazioni della Legge 24.12.2003, n.378, alle seguenti condizioni e modalità:

- istanza per il recupero del nucleo sottoscritta da tutti i proprietari;
- redazione a cura dei proprietari di un progetto unitario edilizio di massima (rapp. 1:100) riferito all'intero nucleo, indicante i tipi di interventi e gli usi, ante operam e post operam, dei manufatti e degli spazi di pertinenza ivi compresi quelli destinati a parcheggi di uso pubblico nella dimensione adeguata agli usi previsti. Il progetto (relazione e grafici ante operam e post operam) dovrà evidenziare i caratteri significativi dell'aggregato dal punto di vista della morfologia dell'impianto (giacitura, aia, corte, spazi comuni, etc.), della tipologia edilizia, degli elementi architettonici (costruttivi e di finitura), delle essenze vegetali arboree ed arbustive e le modalità della loro tutela e valorizzazione attraverso la riconoscibilità dei medesimi nell'insieme trasformato;
- realizzazione, anche per parti di proprietà, a seguito di permesso di costruire singolo, rilasciato dopo l'approvazione in sede tecnica del progetto di massima come sopra definito, ed accompagnata da atto d'obbligo riguardante le servitù atte a garantire parcheggi della dimensione adeguata agli usi introdotti.

Nell'ipotesi in cui non vi sia l'accordo di tutti i proprietari per procedere al recupero del nucleo, i promotori possono chiedere motivatamente all'Amministrazione di procedere alla formazione di un Piano di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e/o di attivare la procedura del comparisci ai sensi dell'art.26 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore.

L'insediato agricolo rurale raggruppato in nuclei e gli edifici disposti lungo il tracciato fratturale e lungo le vie del vino, di interesse storico testimoniale e/o paesistico sono considerati dal P.R.G. come zona di recupero nello spazio extraurbano, ai sensi dell'art.27 della L. n. 457/78.

#### **Art.48 - Disposizioni speciali connesse all'esistenza di case in terra cruda, mulini e neviere.**

Sulle planimetrie di Piano sono riportati tutti gli edifici in terra cruda, sulla base di uno specifico studio promosso dalla Provincia di Chieti che ha censito l'intero territorio comunale, per ognuno di essi esiste una scheda con l'individuazione delle caratteristiche ipologiche.

Per tali edifici valgono le indicazioni di cui alla L.R.15.02.2001, n.5, che integra la L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, all'art.9.

Questi ultimi edifici, insieme ai mulini e le neviere, anch'essi individuati sugli elaborati di Piano, potranno essere oggetto solo degli interventi seguenti:

- manutenzione ordinaria (a);
- manutenzione straordinaria (b);
- restauro (c);
- risanamento igienico ed edilizio (d);
- ristrutturazione edilizia (e), senza possibilità di demolizione e ricostruzione, ma solo per rendere compatibili all'interno del perimetro dell'edificio eventuali adeguamenti igienico-sanitari (nuovi elementi ed impianti) da operarsi in termini di "superfetazione compatibile e riconoscibile" senza snaturare l'impianto tipologico originario e con l'utilizzo di tecnologie e materiali idonei e compatibili con i manufatti esistenti.

Su questi edifici è possibile anche intervenire mediante la formazione e progettazione unitaria di un piano di recupero, ai sensi dell'art.27 della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano, allo scopo di mantenere l'esistente e di permettere la duplicazione (anche dal punto di vista tipologico) delle superfici (Sul) esistenti da operarsi all'interno del perimetro individuato.

## **TITOLO VI - Progetto del sistema ambientale**

### **CAPITOLO UNDICESIMO – Classificazione, realizzazione e gestione**

#### **Art.49 - Spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale.**

Tali spazi consistono principalmente in aree destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani di interesse generale.

All'interno del territorio comunale sono stati individuati dei luoghi verdi destinati al gioco, allo sport, alla ricettività e al tempo libero attraverso la realizzazione di impianti sportivi di centri fieristici e ricreativi di villaggi turistici.

Tali luoghi, sono denominati "LV" e differenziati tra loro da un numero progressivo, nel modo seguente:

**-LV1:** Parco naturalistico archeologico con zone a rischio idrogeologico di tipo R4, D.L. 11.06.1998, n.180, nel testo in vigore.

Il progetto dovrà prevedere la bonifica della discarica esistente con adeguata piantumazione e la realizzazione del P6 (parcheggio come numerato sulla tavola) a servizio della strada parco pedonale.

Le aree ricadenti all'interno di tale ambito sono a rischio idrogeologico e idraulico molto elevato (R4), occorre specifico progetto per il consolidamento delle stesse con la previsione della realizzazione della strada parco. La "Sul" privata dovrà essere localizzata sulle aree a ridosso del P6 (parcheggio come numerato sulla tavola); la Sul di cui sopra, destinata per attività di tipo terziarie, potrà essere utilizzata esclusivamente se legata al riuso di antichi manufatti ricadenti nell'ambito, in particolare la neviere che potrà essere riutilizzata come centro di invecchiamento e promozione di prodotti tipici e i locali ricavati negli archi a ridosso del nucleo originale ("lu pignatare") che potranno essere utilizzati come botteghe per antichi mestieri.

**-LV2:** Parco ludico ricreativo "la fonte" o cittadella della musica, Il progetto dovrà prevedere il recupero e la sistemazione idrogeologica della vecchia fonte, oltre alla realizzazione di un parco urbano attrezzato sia per manifestazioni di tipo fieristiche che ludico ricreative.

La destinazione di tipo residenziale è consentita solo all'interno del luogo verde LV2 e gli edifici devono essere ubicati a ridosso delle zone omogenee circostanti.

In particolare, i lotti situati lungo la Via Ortonese, potranno essere stralciati dall'ambito e considerati come lotti liberi, quindi potranno essere ricostruiti nel rispetto dell'altezza massima, dalla Via Ortonese, inferiore a m.7,50.

- **LV4:** Parco naturalistico con zone a rischio idrogeologico di tipo R4, D.L. 11.06.1998, n.180, nel testo in vigore.

L'accessibilità all'ambito deve essere garantita direttamente dalla viabilità pubblica.

Le aree ricadenti all'interno di tale ambito sono a rischio idrogeologico e idraulico molto elevato (R4), occorre specifico progetto per il consolidamento delle stesse anche con idonea piantumazione.

La Sul privata dovrà essere localizzata sulle aree a ridosso della Via Fonte Vecchia.

In tali luoghi il Piano si attua per intervento indiretto.

A garanzia delle cessioni, occorre il rispetto dell'art.26 e dell'art 23 della L.R. 27.04.1995, n.70, nel testo in vigore.

In particolare, sono consentite costruzioni che integrino la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco e attrezzature ricreative e ricettive.

Il lotto minimo d'intervento è di mq.10.000; la superficie da destinare ad uso pubblico non dovrà essere inferiore al 60,00% di quella totale; il privato, sulla superficie rimanente, potrà vantare il diritto edificatorio del plafond dell'intero lotto; i fabbricati, su di un massimo di due livelli fuori terra oltre il piano interrato e sottotetto, non dovranno avere un'altezza superiore a m.6,50 e dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici seguenti, e di quanto previsto nelle specifiche schede di progetto:

- Uet (Indice territoriale di utilizzazione edilizia) = 0,06 mq/mq per i luoghi LV2; 0,01 mq/mq per i luoghi LV1-LV4;

- Ds (Distanza dalle strade) = m.5,00;

- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;

- Parcheggi inerenti le costruzioni = 1 mq./mc.10,00

I materiali da utilizzare per la realizzazione dei manufatti dovrebbero essere bio-compatibili e non inquinanti.

Le superfici di tali luoghi non rientrano nel calcolo delle superfici minime da individuare per il soddisfacimento dello standard di cui al D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore.

Gli spazi verdi a giardini pubblici esistenti non individuati dal piano, e non inseriti nel calcolo degli standard di dimensioni minime, conservano l'attuale destinazione e come tali sono vincolati.

#### **Art.50 - Reticolo Idrografico.**

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m.150,00 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 08.08.1985, n.431, nel testo in vigore, e nella fascia di rispetto di m.50,00 dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, qualora non sia regolato da specifico piano di settore, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici, in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva qualora non sia regolata da specifico piano di settore,
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie traverse);
- scogliere in pietrame non rinverdite;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di m.10,00 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 08.08.1985, n.431, nel testo in vigore, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli Interventi di recupero ambientale e Interventi di ripristino ambientale.

E' altresì vietato il taglio della vegetazione arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica.

## **CAPITOLO DODICESIMO – Sistema ambientale e attrezzature.**

### **Art.51 - Finalità.**

Le prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione degli interventi e delle opere di attrezzamento dello spazio extraurbano, si propongono di contribuire alla qualificazione ecologica e paesistica degli elementi di origine naturale ed antropica dell'ambiente

A tal fine il presente P.R.G. stabilisce le caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché i criteri generali di progettazione degli interventi.

### **Art.52 - Elementi per la qualificazione del sistema insediativo extraurbano.**

La qualificazione ecologica e paesistica dello spazio extraurbano è anche perseguita tramite la definizione progettuale dei seguenti elementi:

- la sistemazione dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali;
- le opere di difesa dall'erosione del suolo;
- la sistemazione e costruzione delle strade, dei percorsi naturalistici pedonali e ciclabili;

- la tutela delle coltivazioni tipiche della zona: vigneti e uliveti.

#### **Art.53 - Sistemazione dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali.**

L'area del Fiume Moro e dei Torrenti Venna e Venna di Moggio, questi ultimi ricadenti in parte all'interno del Parco Regionale dell'Annunziata, formano delle unità chiaramente distinte dalle campagne circostanti; in tali aree sono riconoscibili alcuni biotopi differenziati per vegetazione prevalente: piante erbacee acquatiche, canneti, piante di legno dolce e piante di legno duro.

Anche in relazione a ciò le opere di sistemazione idraulica devono essere eseguite con tecniche naturali (impianto di canneti, arbusti di salice, inerbimento, etc.), limitate allo stretto indispensabile e realizzate con criteri paesaggistici.

L'eventuale realizzazione di laghetti artificiali e/o di cava deve tener conto che essi costituiscono sempre punti di potenziale inquinamento della falda acquifera sotterranea, anche per questo motivo la sistemazione del lago deve essere preceduta da uno studio idrogeologico della zona finalizzata alla costituzione di piccole riserve naturali ovvero di spazi per attività ricreativa all'aria aperta.

In questo ultimo caso l'accessibilità va assicurata da sentieri pedonali che si diramano da aree di parcheggio sistemate a debita distanza.

Eventuali invasi artificiali presenti lungo il corso dei torrenti, anticamente utilizzati come vasche di carico di mulini, possono essere risistemati e riutilizzati per gli scopi di cui sopra.

#### **Art.54 - Opere di difesa dall'erosione del suolo.**

Per le aree con dissesti in atto dovranno essere approntati progetti per l'esecuzione di opere volte al recupero ed al ripristino, secondo i seguenti indirizzi:

- nei casi di fenomeni erosivi (calanchi bacino idrografico Fiume Moro), l'obiettivo è attenuare l'azione erosiva delle acque e favorire la formazione del substrato;
- nei casi di dissesto del sottosuolo (tratto di rupe che costeggia il nucleo originario fino alla pineta) sono da considerarsi prioritari interventi come l'intercettazione delle acque provenienti da monte, la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali, l'eliminazione delle acque sotterranee, la stabilizzazione del piede di frana, il rimodellamento della superficie del corpo di frana.

#### **Art.55 - Gli orti urbani e la vegetazione arborea.**

Le modalità di attuazione, assegnazione e gestione sono riportati nei regolamenti allegati alle NTA di cui alla Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 30.08.2011, esecutiva, pubblicata sul B.U.R.A. n.59 del 28.09.2011.

#### **Art.56 - Percorsi naturalistici.**

Nelle planimetrie di Piano sono individuati percorsi naturalistici, da fare a piedi, a cavallo o in bicicletta, da attrezzare come indicato agli articoli n. 57 e n. 58 delle presenti norme.



#### **Art.57 - Sistemazione aree permeabili.**

L'area permeabile è costituita dalla parte del lotto di pertinenza degli edifici permeabile alle acque piovane e sistemata a giardino e/o orto.

La quantità minima è definita nella misura stabilita dai precedenti articoli in funzione della sottozona urbanistica di appartenenza.

Per i fabbricati esistenti, qualora non sia possibile reperire la quantità minima di area permeabile, l'Amministrazione potrà derogare da tale quantità minima tenendo conto dello stato di fatto e delle superfici già asservite nelle precedenti concessioni, permessi di costruire o titoli abilitativi.

Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto, deve essere indicata nel progetto allegato al permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al permesso di costruire.

L'area permeabile dovrà essere sistemata a verde tramite il mantenimento del colico erboso e la piantumazione di alberatura.

In tale area sono vietati il deposito di materiali, il parcheggio degli autoveicoli, lo scarica di qualsiasi tipo di prodotto o sostanza non funzionale al mantenimento del verde, l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree di pertinenza le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o divisibilità, ed inoltre il tipo di recinzione e dei cancelli d'ingresso alla proprietà.

Qualora il reperimento della superficie minime previste dalla normativa vigente da adibire a parcheggio privato di pertinenza non sia possibile all'interno della superficie occupata, è possibile sistemare parte dell'area permeabile opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile, tipo erborella.

In ogni caso oltre alla superficie con pavimentazione permeabile deve essere assicurata la sistemazione del lotto a giardino e/o orto nella misura minima del 20,00% della Superficie fondiaria.

#### **Art.58 - Norme generali di tutela e riqualificazione ambientale.**

Sotto il profilo della sicurezza sanitaria e ambientale, fermo restando l'obbligatorietà della preventiva valutazione di impatto ambientale ove richiesta dalle norme vigenti, il Comune accerta il rispetto delle vigenti norme amministrative e tecniche, ivi comprese quelle relative alla valutazione di impatto ambientale, concernenti in particolare:

1. le emissioni inquinanti in atmosfera;
2. le emissioni nei corpi idrici o in falde sotterranee e ogni altro rischio potenzialmente pregiudizievole per la salute e per l'ambiente;
3. le industrie qualificate come insalubri;
4. l'inquinamento acustico all'interno e all'esterno dell'impianto produttivo;
5. l'inquinamento elettromagnetico;
- 6 le misure di contenimento dei consumi energetici.

## **TITOLO VII - Progetto del sistema dei servizi e delle infrastrutture.**

### **CAPITOLO TREDICESIMO — Articolazione e classificazione.**

#### **Art.59 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: mobilità.**

Le componenti relative alla mobilità sono le seguenti:

- linea ferroviaria Sangritana;
- fermata ferroviaria;
- strada di connessione territoriale locale (ex SS 538, Marrucina Orsogna- Ortona) ;
- strada di connessione territoriale locale (Strada Provinciale Orsogna- Lanciano) ;
- strada di connessione urbana;
- strada locale di tipo agricolo-rurale;
- i percorsi ciclabili;
- svincolo;
- sottopasso;
- parcheggio;
- piazza;
- parcheggio interrato con sovrastante piazza.

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

#### **Art.60 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: istruzione, interesse comune, sport all'aria aperta.**

I servizi e le attrezzature di interesse collettivo sono indicati nel P.R.G.

In esse il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o comparto con planivolumetrico.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attrezzature scolastiche: asilo nido, scuola materna, elementare e media d'obbligo, scuole professionali, ecc.;
- attrezzature sociali, culturali, ricreative; sale polifunzionali, teatro, cinema, associazioni culturali, centri sociali, ecc. ;
- attrezzature sanitarie e assistenziali ambulatorio, casa di riposo, ecc. ;
- attrezzature annonarie: mercati, attività commerciali, aree per fiere, mattatoio, ecc. ;
- edifici pubblici: uffici comunali, uffici pubblici di amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di Enti locali, ufficio postale, ecc. ;
- chiese e servizi di carattere religioso comprese le parti di eventuali ruderi da recuperare;

- sedi di attività finanziarie, di credito e di assicurazione;
- spazi per feste popolari e protezione civile.

**Art.61 - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: Impianti.**

- Impianti di depurazione;
- Cimitero;
- Linee elettriche;
- Area per antenne di telefonia mobile;
- Cabine elettriche, idriche e serbatoi;
- Area ed impianti per il ciclo dei rifiuti e per auto demolizioni;
- Stazioni di servizio e distribuzione carburante;
- Impianti per la produzione di energia rinnovabile.

## **CAPITOLO QUATTERDICESIMO - Disciplina specifica del sistema delle infrastrutture di mobilità.**

**Art.62- Realizzazione e gestione.**

Gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità sono differenziati tra quelli di nuova progettazione e quelli di riqualificazione delle infrastrutture esistenti.

Tali interventi si configurano come opere pubbliche, a meno degli elementi realizzati direttamente dai privati nel caso di attuazione diretta condizionata.

La realizzazione delle infrastrutture previste dal piano è regolata:

- dalla presente normativa di sistema;
- dal disegno di suolo delle nuove infrastrutture individuale dal Piano,
- dall'abaco dei tipi stradali che stabilisce il tipo stradale di base e le sue alternative progettuali.

**a) Le strade sono classificate come segue:**

a.1 - strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di m.100,00 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.;

a.2 - strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare tra loro almeno m.150,00; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m.20,00 fuori del perimetro dei centri abitati;

a.3 - strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m.5,00 per strade minore di m.7,00, di m.7,50 per strade comprese tra m.7,00 e m.15,00 di larghezza;

a.4 - strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli, la sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a m.4,00, ivi compresa la cunetta e il marciapiede; per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di m.9,00.

Lungo tutte le strade di progetto, nonché lungo le esistenti ove indicato nelle tavole di P.R.G., è prescritta, su uno o su entrambi i lati, la piantumazione di un albero di alto o medio fusto ogni m.10,00.

b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

c) I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria sono riportati nelle tavole di P.R.G. In sede di progettazione della rete stradale primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo m.2,50 x m.5,50 ciascuno), quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli; aree pedonali e percorsi carrabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm2,50.

Nel caso di dislivello superiore debbono prevedersi rampe di collegamento.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5,00%.

I parcheggi interrati con sovrastante piazza sono sempre ammessi e devono essere realizzati tenendo conto dell'accessibilità dei pedoni, a sistemazione avvenuta, agli edifici esistenti.

Possono essere ricavati garage nei lotti liberi di proprietà pubblica, anche per più piani fuori terra.

La copertura dei parcheggi pubblici può essere sia sistemata a piazza che utilizzata come superficie accessoria o di ampliamento di unità edilizie esistenti.

Gli edifici pubblici esistenti non utilizzati, possono subire trasformazioni per accogliere garage nei piani terra o interrati e unità edilizie nei piani sovrastanti a condizione che la destinazione d'uso di queste non sia quella residenziale e che la (Sul) non sia aumentata.

d) I percorsi ciclabili e pedonali hanno funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili è multipla di 1,25, con un minimo di 1,50.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm.3,000, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

Se il dislivello è inferiore a cm.30,00 gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno cm.10,00.

I marciapiedi lungo le strade non devono avere larghezza inferiore a m.1,50.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a m.1,20 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme o dalle indicazioni grafiche del P.R.G..

#### e) station ferroviarie.

I vincoli e le fasce di rispetto delle infrastrutture sopramenzionate sono quelli stabiliti dalle normative nazionali in vigore, ai fini dell'applicazione dei D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore e del Codice della strada di cui al D. Lgs. 30.04.1992, n.285, nel testo in vigore, nell'art.5, comma 11, delle presenti norme.

Nell'elaborato è riportata la specifica classificazione della mobilità ai sensi della quale applicare le diverse fasce di rispetto.

Nello spazio extraurbano le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni lateralmente alle strade, non possano essere inferiori a:

a) m.5,00 per le strade di tipo A e B;

b) m.3,00 per le strade di tipo C, E ed F.

Nello spazio urbano la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni deve essere realizzata a filo del marciapiede o della banchina delle strade esistenti o di progetto ai sensi dell'Abaco dei tipi stradali, comunque nel rispetto dell'allineamento richiesto dall'Ufficio Tecnico.

Sono ammesse eventuali minime variazioni dei tracciati di progetto qualora, attraverso rilievi e studi sulla consistenza del suolo, sia dimostrata l'impossibilità ad eseguire l'opera così come prescritto negli elaborati.

Al fine di integrare il sistema della mobilità sono previsti percorsi pedonali attrezzati e spazi di verde interstiziale negli svincoli, negli incroci, etc. e le alberature stradali; gli spazi di verde suddetto sono esclusi dalla quantificazione degli standard di legge.

La scelta del trattamento a verde e delle essenze da impiantare, deve rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

#### **Art.63 - Sistemazione e costruzione delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili.**

L'abaco dei tipi stradali, allegato alle presenti norme, stabilisce il tipo stradale di base (1,2,3) e le sue possibili alternative progettuali, da definire al momento del progetto esecutivo.

La formazione e/o qualificazione delle piazze esistenti e di progetto individuate dal P.R.G. nel territorio urbano deve essere oggetto di uno specifico progetto esecutivo (elaborati almeno in Sc.1/200) che preveda l'organizzazione di parcheggi, la viabilità pubblica e privata nella zona circostante, gli accessi pedonali a raso, sottopassi, sovrappassi, i vari tipi di pavimentazione e la loro disposizione, la formazione di eventuali aiuole e alberature, nonché l'introduzione di elementi qualificanti quali fontane e/o sculture, ed infine la disposizione di tutti gli elementi di servizio previsti per la miglior fruizione dello spazio urbano.

Qualora la piazza sia situata nel territorio urbano il progetto esecutivo deve prevedere la razionalizzazione e se necessario il rifacimento delle canalizzazioni interrato.

Nelle nuove costruzioni stradali occorre conservare il più possibile la vegetazione esistente, soprattutto arborea.

Per le nuove piantumazioni occorre valutare caso per caso se è possibile l'inserimento di essenze vegetali locali, oppure è necessario orientarsi su essenze vegetali più coerenti con le nuove condizioni ambientali.

La complessità degli impianti a verde richiede l'intervento di specialisti, perciò questi lavori abitualmente devono essere affidati ad imprese specializzate.

Il P.R.G. prevede la creazione di percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, di tipo ricreativo panoramico.

Per detti percorsi si prevede la sistemazione di una fascia di circa m.3,00 di profondità con delle aree a parcheggio nei tratti iniziali e finali.

Tali percorsi pedonali e ciclabili saranno attrezzati e sistemati attraverso:

- la piantumazione di idonee essenze arboree;
- la realizzazione di parcheggi per la sosta momentanea delle auto, ai fine di consentire la fruizione del percorso:
- la realizzazione di piazzette panoramiche;
- l'inserimento di elementi di arredo come panchine, recinzioni, fontane, etc..

#### **Art.64 - Disposizioni in materia di parcheggi ed autorimesse.**

Il presente progetto articola i parcheggi necessari a soddisfare la domanda di sosta, in relazione alla specifica funzione svolta, in:

- a) parcheggio privato di pertinenza, corrispondente con quello previsto dall'art.41 sexies, della Legge 17.08.1942, n.1150, come sostituito dall'art. 2 della Legge 24.03.1989, n.122, nel testo in vigore, e ricadente in area di pertinenza o all'interno del medesimo edificio o in prossimità di esso;
- b) parcheggio pubblico di relazione, previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, e ricadente in prossimità di un immobile e destinato alla sosta libera e/o a pagamento, che può essere realizzato a raso o interrato con sovrastante piazza;
- c) parcheggio di interscambio, quello finalizzato a ridurre il flusso dei veicoli privati in specifiche parti urbane o extraurbane e ubicato in corrispondenza di sistemi di trasporto collettivo (su gomma, su rotaia, ecc. ).

Nel rispetto di quanto previsto dall'art.41, sexies del testo unico della Legge 17.08.1942, n.1150, come sostituita dalla Legge 24.03.1989, n.122, nel testo in vigore, il presente P.R.G. prescrive una dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza espressi in mq. di parcheggio ogni mq.100,00 di Sf per i suoli, di mq.100,00 di Sul per gli edifici (come riportato di seguito).

Tale dotazione è obbligatoria e la destinazione a parcheggio privato del suolo o dei locali è assicurata attraverso l'individuazione sulle planimetrie del progetto allegato al permesso di costruire.

Ogni modifica all'area o ai locali così individuati comporta variante al permesso di costruire.

Resta ferma la necessità dell'atto d'obbligo di asservimento per aree da destinare a parcheggio che, in mancanza di suolo disponibile nel lotto di pertinenza del fabbricato, siano reperite in terreni limitrofi.

Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso, finalizzati all'inserimento di usi che comportino una prescrizione inferiore di parcheggi privati, non è ammessa la diminuzione della dotazione degli stessi.

In ogni caso tutti i parcheggi ed autorimesse esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. non possono essere destinati ad altri usi, salvo individuazione e relativo asservimento, da parte del proprietario, di locali e/o suoli della medesima dimensione destinata a parcheggio ed autorimessa con l'aggiunta degli ulteriori parcheggi resi necessari dall'uso introdotto.

Per gli interventi di trasformazione di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, i parcheggi privati di pertinenza devono essere ricavati nella stessa costruzione, nei piani interrati o seminterrati o nelle aree di pertinenza nelle quantità stabilite dalla tabella di cui all' art.64 delle presenti norme.

In caso di presenza di usi diversi sul medesimo suolo e/o edificio, il calcolo della dotazione minima va effettuato separatamente per ogni porzione di suolo e edificio cui corrisponde l'uso.

La dotazione di parcheggi pubblici di relazione prevista direttamente dal Piano ed indicata negli elaborati e nella tabella di cui alla relazione tecnica, soddisfa il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle quantità minime prescritte dal D.M. 02.04.1968, n.1444, nel testo in vigore, relativo agli ambiti ad attuazione diretta del territorio urbanizzato o in urbanizzazione.

Il progetto dello Spazio urbano prevede la realizzazione di parcheggi di interscambio negli ambiti da individuare per eventuali stazioni.

Tali ambiti, a ridosso della linea ferroviaria o della viabilità principale, sono destinati prevalentemente a funzioni di interscambio delle diverse modalità di trasporto capolinea mezzi pubblici su gomma attestamento delle piste ciclabili nuove stazioni ferroviarie.

#### **Art.65 — Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.**

1) Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni, di cui all'art.25, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati Pri e pubblici Pub:

<b>CU/b</b>	<b>Pri</b>	<b>Pub</b>
Abitative	4mq/10mq SUL	1mq/10mq SUL
Terziarie	2mq/10mq SUL	2mq/10mq SUL

<b>CU/m</b>	<b>Pri</b>	<b>Pub</b>
Terziarie	3mq/10mq SUL	6mq/10mq SUL
Alberghiere	3mq/10mq SUL	4mq/10mq SUL
Produttive	3mq/10mq SUL	2mq/10mq SUL
Agricole	3mq/10mq SUL	1mq/10mq SUL

<b>CU/a</b>	<b>Pri</b>	<b>Pub</b>
Terziarie	4mq/10mq SUL	8mq/10mq SUL
Alberghiere congressuali	4mq/10mq SUL	15mq/10mq SUL

<b>CU/pe</b>	<b>Pri</b>	<b>Pub</b>
Terziarie	4mq/10mq SUL	20mq/10mq SUL

2) I parcheggi possono essere ricavati nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di m.200,00 dall'edificio.

3) Gli immobili destinati a parcheggio privato sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio ad uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

4) Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (piste da ballo, campi da gioco e simili) sono richiesti solo parcheggi privati, nella misura di un posto macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

5) Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente P.R.G. e dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

## **CAPITOLO QUINDICESIMO - Disciplina specifica dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: istruzione, interesse comune, verde e sport all'aria aperta.**

### **Art.66 - Realizzazione e gestione.**

Il Piano disegna lo spazio urbano anche attraverso la definizione funzionale, formale e tipologica dei "servizi pubblici" rispetto al sistema viabilistico.

In tali aree dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

- Uef (Indice fondiario di utilizzazione edilizia = 1,00 mq./mq.;
- Dc (Distanza dai confini) = m.5,00;
- Ic (Indice di copertura) = 60,00%;
- Hf (altezza del fabbricato) = m.9,00;
- Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00,
- Parcheggi inerenti ciascun impianto = mq.10,00/mc.100,00.

### **Art.67 - Verde e sport all'aria aperta.**

Il sistema del verde è costituito da spazi di varie dimensioni, distinti per funzioni e sistemazione naturalistica e compositiva: gli spazi verdi si articolano in:

- a) parchi pubblici attrezzati, di piccola e media dimensione per il riposo, il passeggio ed il gioco dei bambini, sistemati a giardino con piccoli campi-gioco e con servizi igienici e per il ristoro; le caratteristiche dei campi-gioco vanno definite in sede progettuale, in funzione dell'articolazione dello spazio, della vegetazione e dell'arredo artificiale, per fasce distinte di età;
- b) verde attrezzato per lo sport all'aria aperta, che consistono in spazi verdi pubblici contenenti impianti anche a gestione privata per l'esercizio individuale o collettivo di sport non spettacolare; le caratteristiche degli impianti discendono dal tipo di attività sportiva; la localizzazione e la composizione degli impianti è stabilita tramite un progetto di sistemazione generale della vegetazione, degli elementi di arredo e delle accessibilità (parcheggio, etc.);
- c) giardini pubblici urbani, di dimensione variabile, anche ridotta, e dunque facilmente inseribili nel tessuto residenziale; dal momento che, nonostante detta duttilità, è difficile reperire spazi per giardini pubblici all'interno del costruito, si deve favorire nella progettazione di nuovo impianto, la disponibilità di ulteriori spazi per giardini pubblici;
- d) verde di ambientazione delle infrastrutture viarie. Ai fine dell'eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di viabilità esterna e di



attraversamento e lungo i tratti ferroviari di nuova all'interno delle rispettive fasce di rispetto, dovranno essere realizzati i necessari interventi di ambientazione degli stessi tratti viabilistici e ferroviari.

Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

Gli interventi di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m.10,00;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea pari a n.2 alberi ogni mq.100,00 di superficie e un parametro di densità arbustiva pari a n.4 arbusti ogni mq.100,00 di superficie; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a m.3,00 dal piano dell'infrastruttura opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea pari a n.1 albero ogni mq.100,00 di superficie e un parametro di densità arbustiva pari a n.2 arbusti ogni mq.100,00 di superficie; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva pari a n.4 arbusti ogni mq.100,00 di superficie.

Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.

Le aree ove realizzare le piantumazioni arboree di cui alla Legge 29.01.1992, n.113, nel testo in vigore, possono essere ubicate in ognuno delle tipologie di verde di cui alle precedenti lettere.

Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie, gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

## CAPITOLO SEDICESIMO - Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo: Impianti.

### Art.68 – Realizzazione e gestione.

a) Impianti di depurazione;

b) Cimitero;

b1) Cimitero animali di affezione;

c) Linee elettriche aeree;

d) Aree per antenne di telefonia mobile

L'installazione di sistemi fissi per le telecomunicazioni e radio televisivi, antenne e stazioni radio base per telefonia cellulare, ripetitori TV ecc. è ammessa esclusivamente all'interno delle aree individuate negli elaborati di cui allo specifico studio di settore nel rispetto dello specifico regolamento;

e) Cabine elettrica, idrica e serbatoi;

f) Impianto per il ciclo dei rifiuti e per auto demolizioni, individuato negli elaborati di Piano, è ammesso esclusivamente l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di un manufatto da adibire ad ufficio, ad unico livello di altezza non superiore a m.3,50 e con superficie massima di mq.35,00 nel rispetto delle distanze dalle strade e dei confini di cui sopra e a condizione che l'intero ambito sia schermato con una vegetazione adeguata a coprire il materiale di deposito.

g) Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

Per la realizzazione dei nuovi impianti ovvero per l'ampliamento e la sistemazione di quelli esistenti e confermati devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la superficie dell'area adibita all'impianto deve essere pari o superiore a mq.2.000,00 con un fronte stradale minima di m.60,00;
- la destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento, all'assistenza automobilistica, lavaggio, ed in particolare; officine, cambio olio, rivendita di ricambio e articoli per auto;
- è ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, etc.);
- la superficie utile lorda dei manufatti non potrà superare il 10,00% dell'area impegnata dalla stazione di servizio, l'altezza netta dei manufatti, ad unico livello, non potrà superare m.4,50;
- tutti i manufatti (edifici, pensiline ed impianti) devono rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m.10,00;
- la superficie coperta, comprensiva di edifici pensiline e impianti, non dovrà superare il 30,00% della superficie impegnata;
- la sistemazione dell'area dovrà prevedere pavimentazioni differenziate tra luoghi di transito e di parcheggio;
- il 30,00% dell'area dovrà essere trattata a giardino, il margine dell'area dovrà essere definito con apposita vegetazione (siepi, alberature, etc.);
- sono fatte salve le norme specifiche a carattere nazionale e regionale emanate dagli organi competenti (Anas, Ispettorato motorizzazione, etc.).

**Art.69 - Disposizioni finali e transitorie.**

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

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