

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.sa FABIOLA CANDELORI

IL SINDACO  
Geom. PIERLUIGI DI GIACINTO

ADEGUATE AI PARERI DEGLI ENTI  
CON DELIBERA DI C.G. n° ..... DEL .....

COMUNE DI BASCIANO  
Provincia di Teramo



P. R. E.

NORME URBANISTICHE



PROGETTISTA: ARCH. GIACINTO D'AMARIO

DATA 31 OTT. 2003

# **N O R M E U R B A N I S T I C H E**

**DISPOSIZIONI GENERALI.....pag. 2**

**ARTICOLAZIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI .....pag. 9**

**CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI, USI E  
PARAMETRI URBANISTICI ..... pag. 59**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

- ART. 1 - Contenuti, validità e modalità di attuazione del piano..... Pag. 3**  
**ART. 2 - Elaborati prescrittivi del P.R.E. .... Pag. 3**  
**ART. 3 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri  
strumenti ..... Pag. 6**  
**ART. 4 - Stato di fatto fisico e giuridico ..... Pag. 6**

## **ART. 1**

### **CONTENUTI, VALIDITA' E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Ai sensi della legge 17/08/1942, n° 1150, della legge 28/01/1977, n° 10 e della L.R. n° 18 del 12/04/1983 nei testi vigenti, la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Esecutivo si applica al territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati prescrittivi di cui al successivo articolo.

Il P.R.E. ha validità decennale dall'approvazione e governa in modo diretto gli interventi di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi (nuova costruzione, recupero, ampliamento e demolizione, trasformazione degli usi, realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comunque comporti modificazioni del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotti ai fini produttivi agricoli).

Le norme ed i grafici del piano, individuano le unità minime di intervento (diretto e preventivo), e le modalità di attuazione ad iniziativa pubblica o privata.

Il permesso di costruire, ad eccezione dei casi previsti dal 3° comma dell'art. 17 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380 nel testo vigente), comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, al costo di costruzione, nonché la cessione gratuita delle aree ove prescritto nei successivi articoli.

Il permesso di costruire, nei comparti ad attuazione unitaria ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 18/83, comporta la corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione e la stipula di una convenzione o atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche al Comune e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a cura e spesa dei privati.

Il contributo relativo al costo di costruzione di cui ai commi precedenti non è dovuto per gli insediamenti industriali-artigianali e residenziali convenzionati ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n° 380/2001.

## **ART. 2**

### **ELABORATI PRESCRITTIVI DEL P.R.E.**

Gli elaborati prescrittivi del Piano Regolatore Esecutivo che regolano tutte le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale sono i seguenti:

- NORME URBANISTICHE;
- PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO;
- PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ZAMPITTO;

- PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER L'ATTUAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI;
- BENI ARCHITETTONICI E EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE;

TAVOLE n° 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO .....	sc. 1:10.000;
2 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE URBANE (Basciano centro, Colle Bucciarelli, Villa Guidotti, Villa S.Maria, Villa Tomolati, Villa Petronilla) .....	sc. 1:2.000;
3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE URBANE (S.Rustico, Zampitto, Madonna delle Grazie) .....	sc. 1:2.000;
4 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE URBANE (Zampitto, Cretone) .....	sc. 1:2.000;
5 - RECEPIMENTO DEL P.R.P. ....	sc. 1:25.000;
6 - RECEPIMENTO DEL P.T.P. ....	sc. 1:25.000;
7 - SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA -SIC- .....	sc. 1:25.000.

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



### **ART. 3**

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

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

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamenti amministrativi (edilizio, commerciale, ecc.);
- previsioni di piani sovracomunali adottati ed approvati;
- previsioni dei piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nel precedente articolo.

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

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

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

### **ART. 4**

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

Le tavole del Piano riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale nonché, le concessioni edilizie assentite.

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

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

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia frazionata dopo l'adozione del presente strumento urba-

nistico, per la porzione di area che a queste rimane asservita devono essere soddisfatti tutti i parametri urbanistici-edilizi della zona oggetto dell'intervento. Inoltre, deve essere assicurato a ciascun lotto un adeguato accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Nell'ipotesi di aree residue edificabili limitrofe della stessa proprietà, esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., a diversa destinazione urbanistica è ammissibile la costituzione di un unico lotto di pertinenza, purché su entrambe le aree siano consentite le stesse destinazioni d'uso, sia costruito un unico corpo di fabbrica, siano rispettati i distacchi minimi dai confini di proprietà, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

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

Per gli edifici ad uso abitativo legittimamente costruiti, come definiti dall'art. 31, comma b, della legge 28/02/1985, n° 47, alla data di adozione del presente P.R.E. nel territorio comunale (ad esclusione di quelli ricadenti nelle aree con prescrizioni esecutive, nei comparti a progettazione unitaria, nelle aree sottoposte ad esproprio, nelle aree a verde privato e quelli classificati come bene architettonico di tipo "A" e "B") ad un solo piano fuori terra -piano terra e/o rialzato- o parzialmente sopraelevati, ovvero a più piani con altezza utile interna inferiore a quella stabilita dalle norme igienico-edilizie è ammessa, fatte salve le norme del Codice Civile e fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'unità abitativa ad intervento avvenuto non superi i 266,00 mq nei casi di un solo piano fuori terra o parzialmente sopraelevati o non superi la superficie complessiva edificata nei casi di più piani:

- la sopraelevazione (per massimo di un piano) o il completamento della sopraelevazione e la tamponatura di portici anche al primo piano in deroga ai parametri urbanistici-edilizi. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima complessiva di ml 7,50;
- l'ampliamento orizzontale nel rispetto delle vigenti distanze dai confini.

Non possono beneficiare di tale norma le unità immobiliari frazionate successivamente alla data di adozione del presente P.R.E.

Nei lotti prospicienti aree in cui insistono fabbricati legittimamente costruiti con distanze dal confine di proprietà inferiori a quelle stabilite per le varie zone, secondo le norme del C.C. Artt. 873 e 907, è consentito edificare a distanza inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sempre che la distanza minima non sia

inferiore a mt. 3,00 e a distanza dai confini di proprietà di mt. 1,50 per le sopraelevazioni (che comunque sono consentite anche in assenza di prospicienza) per max piani due (terra e primo) e a quella stabilita per le varie zone per le nuove costruzioni e/o ampliamenti orizzontali.

Eventuali destinazioni d'uso presenti prima dell'adozione del presente P.R.E. in contrasto con quelle ammesse possono essere conservate purché non producano affluenti liquidi e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona, per tali usi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di valore dell'immobile per gli edifici sottoposti a vincolo d'esproprio.

## ARTICOLAZIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI

<b>ART. 5 - Distinzione del territorio comunale .....</b>	<b>Pag. 11</b>
<b>ART. 6 - Zone residenziali .....</b>	<b>Pag. 15</b>
6.1 - Disposizioni comuni a tutte le sottozone .....	Pag. 15
6.2 - Insediamento di antica formazione .....	Pag. 15
6.3 - Insediamento di recente formazione .....	Pag. 16
6.4 - Insediamento di nuovo impianto privato .....	Pag. 17
6.5 - Insediamento di nuovo impianto P.E.E.P. ....	Pag. 19
<b>ART. 7 - Zone produttive .....</b>	<b>Pag. 21</b>
7.1 - Disposizioni comuni a tutte le sottozone .....	Pag. 21
7.2 - Commerciale-Direzionale di recente formazione .....	Pag. 21
7.3 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto .....	Pag. 22
7.4 - Turistica ricettiva di nuovo impianto .....	Pag. 24
7.5 - Industriale-artigianale di recente formazione .....	Pag. 25
7.6 - Industriale-artigianale di nuovo impianto .....	Pag. 26
<b>ART. 8 - Zone agricole .....</b>	<b>Pag. 27</b>
8.1 - Agricola a conservazione integrale A1.1 .....	Pag. 28
8.2 - Agricola a conservazione integrale A1.2 .....	Pag. 30
8.3 - Agricola a trasformabilità mirata B1.....	Pag. 32

	8.4 - Agricola di interesse paesaggistico-ambientale B1.1...	Pag. 33
	8.5 - Agricola a trasformazione condizionata C1.....	Pag. 34
	8.6 - Agricola normale .....	Pag. 36
	8.7 - Edifici di civile abitazione .....	Pag. 37
	8.8 - Parametri urbanistici .....	Pag. 38
	8.9 - Unità di intervento .....	Pag. 41
<b>ART. 9</b>	<b>- Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale .</b>	<b>Pag. 41</b>
	9.1 - Cimiteriale .....	Pag. 42
	9.2 - Sportiva .....	Pag. 42
<b>ART. 10</b>	<b>- Aree per attrezzature pubbliche di interesse locale .....</b>	<b>Pag. 43</b>
	10.1 - Attrezzature di interesse comune .....	Pag. 43
	10.2 - Istruzione .....	Pag. 44
	10.3 - Verde pubblico attrezzato .....	Pag. 45
	10.4 - Parcheggi .....	Pag. 45
<b>ART. 11</b>	<b>- Aree per servizi tecnologici di interesse generale .....</b>	<b>Pag. 46</b>
	11.1 - Servizi tecnologici .....	Pag. 45
	11.2 - Servizi della mobilità .....	Pag. 47
	11.3 - Viabilità esistente e di progetto .....	Pag. 48
<b>ART. 12</b>	<b>- Vincoli .....</b>	<b>Pag. 50</b>
	12.1 - Archeologico .....	Pag. 50
	12.2 - Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267) .....	Pag. 50
	12.3 - Rischio geologico ed idrogeologico .....	Pag. 51
	12.4 - Rischio di inondazione .....	Pag. 51
	12.5 - Elemento organizzatore del paesaggio rurale .....	Pag. 51
	12.6 - Bene architettonico .....	Pag. 51
	12.7 - Detrattore ambientale da recuperare .....	Pag. 52
	12.8 - Uso civico .....	Pag. 52
	12.9 - Rispetto stradale e autostradale .....	Pag. 52
	12.10 - Rispetto cimiteriale .....	Pag. 54
	12.11 - Verde privato .....	Pag. 55
	12.12 - Rispetto dei beni culturali ed ambientali .....	Pag. 55
	12.13 - Rispetto dei corsi o specchi d'acqua .....	Pag. 55
	12.14 - Sito di importanza comunitaria -SIC- .....	Pag. 55
	12.15 - Fattibilità geologica e geomorfologica condizionata .	Pag. 56
<b>ART. 13</b>	<b>- Perimetri .....</b>	<b>Pag. 56</b>
	13.1 - Aree con prescrizioni esecutive .....	Pag. 56
	13.2 - Comparti a progettazione unitaria .....	Pag. 57
	13.3 - Campeggi ed aree di sosta .....	Pag. 57
	13.4 - Centri abitati .....	Pag. 57
	13.5 - Aree urbane residenziali/produttive .....	Pag. 57
	13.6 - Territorio comunale .....	Pag. 58

## **ART. 5 DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

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

### **1) ZONE RESIDENZIALI**

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

### **2) ZONE PRODUTTIVE**

- D) Insedimenti a carattere produttivo:
  - commerciale-direzionale di recente formazione;
  - commerciale-direzionale di nuovo impianto;
  - turistica ricettiva di nuovo impianto;
  - industriale-artigianale di recente formazione;
  - industriale-artigianale di nuovo impianto.
- E) Territorio agricolo:
  - a conservazione integrale A1.1;
  - a conservazione integrale A1.2;
  - a trasformabilità mirata B1;
  - di interesse paesaggistico-ambientale B1.1;
  - a trasformazione condizionata C1;
  - normale;
  - edifici di civile abitazione.

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

- F) Aree per attrezzature pubbliche d'interesse generale:
  - cimiteriali;
  - sportive.
- G) Aree per attrezzature pubbliche di interesse locale (standards urbanistici, art. 3)

D.M. n° 1444/68):

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

H) Aree per attrezzature di interesse tecnologico:

- servizi tecnologici;
- servizi della mobilità;
- viabilità.

#### **4) VINCOLI**

I) Aree sottoposte a vincoli preordinati:

- archeologico;
- idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267);
- rischio geologico ed idrogeologico;
- rischio di inondazione;
- elemento organizzatore del paesaggio rurale;
- bene architettonico;
- detrattore ambientale da recuperare;
- uso civico;
- rispetto stradale e autostradale;
- rispetto cimiteriale;
- verde privato;
- sito di importanza comunitaria -SIC-;
- fattibilità geologica e geomorfologica condizionata.

#### **5) PERIMETRI**

L) Aree individuate con campitura perimetrale:

- prescrizioni esecutive;
- comparti a progettazione unitaria;
- campeggi ed aree di sosta;
- centri abitati;
- aree urbane residenziali/produttive;
- territorio comunale.

La tabella di seguito allegata riporta la legenda delle destinazioni d'uso delle varie zone di cui sopra con l'indicazione degli articoli di riferimento delle presenti norme urbanistiche:





## **ART. 6**

### **ZONE RESIDENZIALI**

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

Sono individuate quattro diverse sottozone:

- 1 - Insediamento di antica formazione;
- 2 - Insediamento di recente formazione;
- 3 - Insediamento di nuovo impianto privato;
- 4 - Insediamento di nuovo impianto P.E.E.P.

#### **6.1 – Disposizioni comuni a tutte le sottozone del presente articolo.**

Gli interventi edificatori ammessi, salvo che negli insediamenti di antica formazione, sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, regolati dai parametri urbanistici riportati nei successivi punti 6.3, 6.4 e 6.5.

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

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

Negli edifici esistenti sprovvisti di garage è consentito, in deroga alle distanze tra edifici, la costruzione di un box per posto macchina la cui superficie non superi i 20 mq e di altezza max di ml 2,40 per ogni unità abitativa, da realizzarsi nella parte posteriore o laterale dell'edificio in aderenza al confine previo assenso del confinante rilasciato a norma di legge.

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

La zona interessa i vecchi nuclei urbani di Basciano Centro e Villa S. Maria e gli edifici adiacenti più significativi, che con essi concorrono alla formazione di un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale.

Gli interventi ammessi sono: restauro conservativo, risanamento igienico-statico, ristrutturazione edilizia e completamento (trasformazione di coperture piane a falde inclinate, ricostruzione di edifici fatiscenti o demoliti ed eventuali ampliamenti) al fine di riqualificare e valorizzare sotto il profilo storico-architettonico, funzionale e ambientale il tessuto urbano.

Gli usi consentiti sono:

- residenze e servizi ad esse strettamente connessi per max il 40% della Se, tale rapporto può essere esteso fino al 100% dell'intero edificio previa delibera di Consiglio Comunale per esigenze di quartiere senza che ciò costituisca variante al P.R.E., (alberghi, pensioni, locande; bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali di vicinato; uffici pubblici e privati, attrezzature per prestazione di servizi; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali -purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori-; magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

Gli interventi sono:

- a Basciano Centro, del tipo diretto tramite le "prescrizioni esecutive per il recupero del patrimonio edilizio" che fanno parte integrante del presente articolo;
- a Villa S. Maria, del tipo diretto nel rispetto delle norme di cui all'ultimo comma dell'articolo 27 della Legge 457/78, nel testo vigente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, devono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici, il recupero o l'utilizzazione dei materiali costruttivi tradizionali e il non aumento della cubatura esistente.

### **6.3 - Insediamento di recente formazione.**

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

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

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,83 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ml 12,00, ridotta a ml 7,50 nelle aree circostanti la chiesa di Santa Maria (foglio 10, particelle 120, 468, 467, 124, 438, 370, 125, 371, 372, 439, 126, 373, 419, 420, 145 e 146) e della Madonna

delle Grazie (foglio 6, particelle 12,13,14, 691, 17, 18 e117);

- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,50 mq/mq;
- Ps = rapporto minimo di permeabilità del suolo = ..... 0,30 mq/mq;
- VI= indice di visuale libera = 0,50 ml/ml, elevato a 1 ml/ml per gli esercizi commerciali di media distribuzione;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = .....ml 10,00;  
b) distacco dai confini di proprietà = ml 5,00, elevato a ml 10,00 per gli esercizi commerciali di media distribuzione;
- c) distacco dai confini stradali = ml 5,00 o in allineamento ad edifici preesistenti per distanze inferiori; comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- d) distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 o in aderenza al verde di rispetto stradale, verde privato ed alle zone agricole;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico per gli esercizi commerciali di media distribuzione:
  - con superficie di vendita (Sv) inferiore a 1000 mq ..... = 1,0 mq/mq di Sv;
  - con superficie di vendita (Sv) da 1001 a 1500 mq ..... = 1,1 mq/mq di Sv;
  - con superficie di vendita (Sv) superiore a 1500 mq ..... = 2,0 mq/mq di Sv;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici ..... = 0,3 mq/mq di Se

Gli usi consentiti sono:

- residenze e servizi ad esse strettamente connessi per max il 40% della Se, tale rapporto può essere esteso fino al 100% dell'intero edificio previa delibera di Consiglio Comunale per esigenze di quartiere senza che ciò costituisca variante al P.R.E., (alberghi, pensioni, locande; bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali di vicinato e media distribuzione; uffici pubblici e privati, attrezzature per prestazione di servizi; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali - purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori;- magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

#### **6.4 - Inseadimento di nuovo impianto privato.**

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

Gli interventi sono:

a) del tipo diretto regolati dai seguenti parametri urbanistici:

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,33 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ml 10,50, ridotta a ml 7,50 nelle aree circostanti la chiesa della Madonna delle Grazie (foglio 1, particella 715);
- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,30 mq/mq;
- Ps = rapporto minimo di permeabilità del suolo = ..... 0,50 mq/mq;
- Vl= indice di visuale libera = 0,50 ml/ml, elevato a 1 ml/ml per gli esercizi commerciali di media distribuzione;
- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = .....ml 10,00;  
b) distacco dai confini di proprietà = ml 5,00, elevato a ml 10,00 per gli esercizi commerciali di media distribuzione;
- c) distacco dai confini stradali = ml 5,00 o in allineamento ad edifici preesistenti per distanze inferiori; comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- d) distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 o in aderenza al verde di rispetto stradale, verde privato ed alle zone agricole;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico per gli esercizi commerciali di media distribuzione:
  - con superficie di vendita (Sv) inferiore a 1000 mq ..... = 1,0 mq/mq di Sv;
  - con superficie di vendita (Sv) da 1001 a 1500 mq ..... = 1,1 mq/mq di Sv;
  - con superficie di vendita (Sv) superiore a 1500 mq ..... = 2,0 mq/mq di Sv;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici ..... = 0,3 mq/mq di Se

I proprietari devono cedere gratuitamente al Comune aree, già individuate nelle planimetrie di P.R.E. per le urbanizzazioni primarie e secondarie, in quantità non inferiore al 20% del lotto di pertinenza dell'intervento (Sf).

Tale cessione dovrà essere fatta a cura e spese del proprietario contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

b) del tipo diretto tramite le "prescrizioni esecutive per l'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali", comparti "A" - "B" - "C" e "D", che fanno parte integrante del presente articolo, regolati dai seguenti parametri urbanistici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = ..... 0,33 mq/mq;
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria Comparto "A" - Cretone = ..... 0,51 mq/mq;  
Comparto "B" - Zampitto = ..... 0,69 mq/mq;  
Comparto "C" - Zampitto = ..... 0,56 mq/mq;  
Comparto "D" - Zampitto = ..... 0,57 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 10,50;
- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,30 mq/mq;
- Ps = rapporto minimo di permeabilità del suolo = ..... 0,50 mq/mq;
- Vl= indice di visuale libera = 0,50 ml/ml, elevato a 1 ml/ml per gli esercizi commerciali di media distribuzione;

- D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = .....ml. 10,00;
  - b) distacco dai confini di proprietà = ml 5,00, elevato a ml 10,00 per gli esercizi commerciali di media distribuzione;
  - c) distacco dai confini stradali = ml. 5,00, comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
  - d) distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00 o in aderenza al verde di rispetto stradale;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico per gli esercizi commerciali di media distribuzione:
  - con superficie di vendita (Sv) inferiore a 1000 mq .....= 1,0 mq/mq di Sv;
  - con superficie di vendita (Sv) da 1001 a 1500 mq .....= 1,1 mq/mq di Sv;
  - con superficie di vendita (Sv) superiore a 1500 mq .....= 2,0 mq/mq di Sv;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici .....= 0,3 mq/mq di Se
- S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (oltre alla viabilità) da attrezzare e cedere gratuitamente al Comune = come da tavola di Piano, comunque non inferiore a mq. 18 ogni 33 mq. di Se.

Gli usi consentiti sono:

- residenze e servizi ad esse strettamente connessi per max il 40% della Se, tale rapporto può essere esteso fino al 100% dell'intero edificio previa delibera di Consiglio Comunale per esigenze di quartiere senza che ciò costituisca variante al P.R.E., (alberghi, pensioni, locande; bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali di vicinato e media distribuzione; uffici pubblici e privati, attrezzature per prestazione di servizi; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali - purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori;- magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

## 6.5 - Inseadimento di nuovo impianto P.E.E.P.

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

Gli interventi sono:

- a) del tipo diretto con comparto a progettazione unitaria, regolati dai seguenti parametri urbanistici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = ..... 0,33 mq/mq;
  - H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 10,50;
  - Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,30 mq/mq;
  - Ps = rapporto minimo di permeabilità del suolo = ..... 0,50 mq/mq;
  - VI= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
  - D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = .....ml 10,00;  
b) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;
  - c) distacco dai confini stradali = ml 5,00, comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
  - d) distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 o in aderenza al verde di rispetto stradale;
  - P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici .....= 0,3 mq/mq di Se
  - S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (oltre alla viabilità) da attrezzare e cedere gratuitamente al Comune = come da tavola di Piano, comunque non inferiore a mq. 18 ogni 33 mq. di Se.
- b) del tipo diretto tramite le “prescrizioni esecutive per l’attuazione dei nuovi insediamenti residenziali”, comparti “B”, “C” e “D”, che fanno parte integrante del presente articolo, regolati dai seguenti parametri urbanistici:
- Ut = indice di utilizzazione territoriale = .....0,33 mq/mq;
  - Uf = indice di utilizzazione fondiaria Comparto “B” - Zampitto = .....0,69 mq/mq;  
Comparto “C” - Zampitto = ..... 0,56 mq/mq;  
Comparto “D” - Zampitto = ..... 0,57 mq/mq;
  - H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 10,50;
  - Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,30 mq/mq;
  - Ps = rapporto minimo di permeabilità del suolo = ..... 0,50 mq/mq;
  - VI= indice di visuale libera = .....0,50 ml/ml;
  - D = a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = .....ml 10,00;  
b) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;
  - c) distacco dai confini stradali = ml 5,00, comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
  - d) distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 o in aderenza al verde di rispetto stradale;
  - P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici .....= 0,3 mq/mq di Se
  - S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (oltre alla viabilità) da attrezzare e cedere gratuitamente al Comune = come da tavola di Piano, comunque non inferiore a mq. 18 ogni 33 mq. di Se.

Gli usi consentiti sono:

- residenze e servizi ad esse strettamente connessi per max il 20% della Se (alberghi, pensioni, locande; bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali di vicinato; uffici pubblici e privati, attrezzature per prestazione di servizi; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali -purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori-; magazzini, garages e officine a

- carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

## **ART. 7**

### **ZONE PRODUTTIVE**

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

Sono individuate cinque diverse sottozone:

- 1 - Commerciale-Direzionale di recente formazione;
- 2 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto;
- 3 - Turistica ricettiva di nuovo impianto;
- 4 - Industriale-Artigianale di recente formazione;
- 5 - Industriale-Artigianale di nuovo impianto.

#### **7.1 - Disposizioni comuni a tutte le sottozone del presente articolo.**

Gli interventi edificatori ammessi sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, regolati dai parametri urbanistici riportati nei successivi punti 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 e 7.6.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non individuate sulle planimetrie di Piano devono essere reperite in adiacenza a sedi viarie o di altre aree di uso pubblico, di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo. In alternativa possono essere cedute aree di uso pubblico previste dal P.R.E.

#### **7.2 – Commerciale-Direzionale di recente formazione.**

Sono delle aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (attrezzature commerciali, sedi per operatori economici e relativi servizi, residenze di servizio, ecc.) all'interno del centro abitato.

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

- Ut= indice di utilizzazione territoriale = ..... 0,83 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 13,50;
- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,40 mq/mq;
- V<sub>l</sub>= indice di visuale libera = ..... 1,0 ml/ml;
- D = a) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;  
b) distacco dai confini stradali, aree o spazi pubblici = ml 20,00; comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- c) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 10,00;
- d) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 10,00;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico:
  - centri commerciali con sup. di vendita (Sv) inferiore a 1000 mq = 1,0 mq/mq di Sv;
  - con sup. di vendita (Sv) da 1001 a 1500 mq = 1,1 mq/mq di Sv;
  - con sup. di vendita (Sv) superiore a 1500 mq = 2,0 mq/mq di Sv;
  - centri direzionali ..... = 0,8 mq/mq di Se
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici ..... = 0,3 mq/mq di Se
- S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria (con esclusione della viabilità) da cedere gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire, per gli interventi che comportano il raddoppio della superficie edificabile (Se) esistente o di nuova edificazione = 20% della St.

Gli usi consentiti sono:

- centri commerciali che comprendono: attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari;
- centri direzionali (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato) che comprendono: sedi per ricerca, uffici per import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, agli spazi di supporto e di servizio, le mense ed altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- residenza per il proprietario o personale di custodia di "Se" max 150 mq, per ogni area prevista nelle planimetrie di Piano.

### 7.3 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto.

Sono aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (attrezzature commerciali, sedi per operatori economici e relativi servizi, servizi per

l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato, residenze di servizio, ecc.) limitrofe al centro abitato.

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

- Ut= indice di utilizzazione territoriale = ..... 0,50 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 10,00;
- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,40 mq/mq;
- VI= indice di visuale libera = ..... 1,0 ml/ml;
- D = a) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;  
b) distacco dai confini stradali, aree o spazi pubblici = ml 20,00; comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;  
c) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 10,00;
- d) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 10,00;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico:
  - centri commerciali con sup. di vendita (Sv) inferiore a 1000 mq = 1,0 mq/mq di Sv;
  - con sup. di vendita (Sv) da 1001 a 1500 mq = 1,1 mq/mq di Sv;
  - con sup. di vendita (Sv) superiore a 1500 mq = 2,0 mq/mq di Sv;
  - centri direzionali ..... = 0,8 mq/mq di Se
  - esposizioni, mostre e fiere ..... = 0,8 mq/mq di Se
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici ..... = 0,3 mq/mq di Se
- S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria (con esclusione della viabilità) da cedere gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire = 20% della St.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla definizione e realizzazione a cura e spesa dei proprietari di adeguato raccordo tra la viabilità di accesso prevista dal P.R.E. e la statale 150 da concertare con gli Enti interessati: Comune e ANAS. Il progetto definitivo del raccordo da redigere nel rispetto delle leggi vigenti in materia di strade e circolazione stradale e traffico, approvato conclusivamente dal Comune, deve essere dimensionato con riferimento al flusso di traffico massimo ipotizzabile per l'intero insediamento. Vanno altresì rispettate tutte le norme in materia indicate nell'art. 7 comma 3 lettere e) ed f) della L.R. n° 62 del 09/08/1999 (BURA n° 34 del 31/08/1999).

Gli usi consentiti sono:

- centri commerciali che comprendono: attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari;
- centri direzionali (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato) che comprendono: sedi per ricerca, uffici per import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività,

- agli spazi di supporto e di servizio, le mense ed altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici;
- esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica;
  - attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Tali usi sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;
  - impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
  - residenza per il proprietario o personale di custodia di "Se" max 150 mq, per ogni intervento con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000.

#### 7.4 - Turistica ricettiva di nuovo impianto.

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

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

- Ut= indice di utilizzazione territoriale = ..... 0,83 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 13,50;
- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,30 mq/mq;
- V<sub>l</sub>= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
- D = a) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml 5,00; comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- c) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 5,00;
- d) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico = ..... 1,0 mq/mq di Se;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,3 mq/mq di Se;
- S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria (con esclusione della viabilità) da cedere gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire = 20% della St.

Gli usi consentiti sono:

- alberghi, pensioni, locande, hotel e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, etc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.) sia agli spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, dancing, night, etc.);
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-

metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

### **7.5 - Industriale-Artigianale di recente formazione.**

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

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

- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,50 mq/mq;
- H = altezza massimo dell'edificio = ml 8,50 con esclusione dei volumi tecnologici e delle attività che richiedono altezze maggiori;
- VI= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
- D = a) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;
- b) distacco dai confini stradali = ml 10,00; comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- c) distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 elevato a ml 15,00 per le aree in aderenza alle zone residenziali;
- d) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico = ..... 0,25 mq/mq di Se;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,30 mq/mq di Se;

In deroga alle distanze dai confini stradali le cabine elettriche e gas-metano a servizio dell'azienda possono essere costruite a ml 3,00 dal confine stradale.

Per le aree prive di collegamento diretto con la viabilità pubblica di P.R.E., il progetto edilizio deve contenere tale previsione con adeguati spazi di manovra in modo da rendere accessibili e funzionali tali aree.

Gli usi consentiti sono:

- edifici produttivi (artigianali e industriali) con l'esclusione delle industrie insalubri di prima classe, assemblaggio, magazzini di stoccaggio, depositi (anche delle imprese edili con sede nel territorio comunale) e uffici; inoltre, sono consentiti spacci aziendali per la vendita e l'esposizione dei prodotti (max del 30% della Se complessiva). Gli scarichi solidi, liquidi e aeriformi devono rispettare le leggi vigenti in materia (n° 319/76, n° 650/79 e n° 615/66);
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- residenza per il proprietario o personale di custodia di "Se" max 150 mq, per ogni intervento con superficie fondiaria pari o superiore a mq 1.000.

Le "prescrizioni esecutive per l'attuazione della zona industriale-artigianale Zampitto", fanno parte integrante del presente articolo.

Nelle aree soggette a rischio di inondazione, fino a quando il Consiglio Regionale d'Abruzzo non avrà eliminato o modificato detto vincolo ai sensi dell'art. 4 della normativa di attuazione del "piano straordinario per la rimozione delle situazioni di rischio idrogeologico elevato" (B.U.R.A. n° 30 straordinario del 22/09/2000), sono esclusivamente consentiti, previo studio di compatibilità idraulica approvato dall'Autorità idraulica competente:

- interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva;
- interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge n° 457/1978, e senza aumento di superficie o volume, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, nonché gli interventi le cui superfici destinate ad uso abitativo o comunque ad uso economicamente rilevante siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario, purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area;
- manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area.

## **7.6 - Industriale-Artigianale di nuovo impianto.**

Sono delle aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) limitrofe al centro abitato.

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

- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,50 mq/mq;
- H = altezza massimo dell'edificio = ml 8,50 con esclusione dei volumi tecnologici e delle attività che richiedono altezze maggiori;
- VI= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
- D = a) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml 10,00; comunque, vanno sempre rispettate le

- distanze previste dal Codice della Strada;
- c) distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 elevato a ml 15,00 per le aree in aderenza alle zone residenziali;
  - d) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,3 mq/mq di Se;  
-S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria (con esclusione della viabilità) da cedere gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire = 10% della St.

In deroga alle distanze dai confini stradali le cabine elettriche e gas-metano a servizio dell'azienda possono essere costruite a ml 3,00 dal confine stradale.

Per le aree prive di collegamento diretto con la viabilità pubblica di P.R.E., il progetto edilizio deve contenere tale previsione con adeguati spazi di manovra in modo da rendere accessibili e funzionali tali aree.

Gli usi consentiti sono:

- edifici produttivi (artigianali e industriali) con l'esclusione delle industrie insalubri di prima classe, assemblaggio, magazzini di stoccaggio, depositi (anche delle imprese edili con sede nel territorio comunale) e uffici; inoltre, sono consentiti spacci aziendali per la vendita e l'esposizione dei prodotti (max del 30% della Se complessiva). Gli scarichi solidi, liquidi e aeriformi devono rispettare le leggi vigenti in materia (n° 319/76, n° 650/79 e n° 615/66);
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- residenza per il proprietario o personale di custodia di "Se" max 150 mq, per ogni intervento con superficie fondiaria pari o superiore a mq 1.000.

## **ART. 8**

### **ZONE AGRICOLE**

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

Sono individuate sei diverse sottozone:

- 1 - Agricola a conservazione integrale A1.1
- 2 - Agricola a conservazione integrale A1.2
- 3 - Agricola a trasformabilità mirata B1
- 4 - Agricola di interesse paesaggistico-ambientale B1.1

5 - Agricola a trasformazione condizionata C1

6 - Agricola normale

### **8.1 - Agricola a conservazione integrale A1.1.**

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

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

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

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

Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di linee di comunicazione (viaria, ferroviaria), di impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei rifiuti, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione e programmazione nazionali, regionali o provinciali e di altri enti locali, ed in ogni caso alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto di quanto disposto al presente articolo.

La zona è suddivisa nelle seguenti tre aree di diversa categoria:

- a) boschi ed aree boscate;
- b) aree riparali e zone umide;
- c) geotopi.

#### **8.1.1 - Boschi e aree boscate (b)**

Gli interventi edificatori ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Gli usi ammessi sono:

- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;

- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. Inoltre, per gli elettrodotti è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

E' fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e di protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml 100 dai confini dell'area boscata.

#### **8.1.2 – Aree riparali e zone umide (u)**

Comprende le aree degli invasi e degli alvei e le fasce latitanti influenzate dalla presenza fluviale.

In tali aree sono ammesse esclusivamente attrezzature amovibili e/o precarie; non sono ammessi interventi edificatori di qualsiasi tipo (recupero dei fabbricati esistenti e nuove costruzioni) ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Gli usi ammessi all'esterno degli alvei, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificato attraverso lo studio di compatibilità;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. Inoltre, per gli elettrodotti è necessario lo studio di compatibilità

sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;

- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

### **8.1.3 – Geotopi (g)**

Comprende le unità geomorfologiche e le formazioni geologiche.

In tali aree, non sono ammessi interventi edificatori di qualsiasi tipo (recupero dei fabbricati esistenti e nuove costruzioni) ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Gli usi ammessi, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificato attraverso lo studio di compatibilità;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. Inoltre, per gli elettrodotti è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

## **8.2 - Agricola a conservazione integrale A1.2.**

Comprende la zona agricola di rispetto ambientale, integrata alla precedente, con peculiarità preminente agrosilvo-pastorale.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai parametri urbanistici riportati al successivo art. 8.8.

Gli usi ammessi, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento), qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione industriale zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificato attraverso lo studio di compatibilità;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, metanodotti, acquedotti, elettrodotti e impianti idroelettrici, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. Inoltre, per gli elettrodotti e gli impianti idroelettrici è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

### **8.3 - Agricola a trasformabilità mirata B1.**

Comprende il territorio extraurbano ove si intende conservare e riqualificare l'esercizio dell'agricoltura.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai parametri urbanistici riportati al successivo art. 8.8.

Gli usi ammessi, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento);
- impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione industriale zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
- strutture ricettive: insediamenti agrituristici e residenze di campagna in conformità alla L.R. n° 75 del 28/04/95, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;

- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, impianti idroelettrici, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. Inoltre, per gli elettrodotti e gli impianti idroelettrici è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- coltivazione ed escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della L.R. 26 luglio 1983, n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché la lavorazione e la trasformazione del materiale, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale e solo per le attività esistenti e autorizzate dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente P.R.E.

#### **8.4 - Agricola di interesse paesaggistico-ambientale B1.1.**

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

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

Dovranno comunque essere garantiti dagli interventi di cui sopra:

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

Gli usi ammessi, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento);
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;
- ammodernamento e razionalizzazione di stalle, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, di stationamento e di distribuzione;
- strutture ricettive: insediamenti agrituristici e residenze di campagna in conformità alla L.R. n° 75 del 28/04/95, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, impianti idroelettrici, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. Inoltre, per gli elettrodotti e gli impianti idroelettrici è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

### **8.5 - Agricola a trasformazione condizionata C1.**

Comprende il territorio extraurbano destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, ecologico e naturale.

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai

parametri urbanistici riportati al successivo art. 8.8.

Gli usi ammessi, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento);
- impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione industriale zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli;
- residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine;
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
- strutture ricettive all'aria aperta (limitatamente nelle aree perimetrare sulle tavole di piano): campeggi ed aree di sosta; per essi si intendono terreni recintati ed attrezzati per la sosta di turisti in tende, roulotte, caravans, ecc., ivi comprese le attrezzature specifiche di servizio quali: ricezione, informazioni, deposito, servizi igienici, bar, ristorante, sala di ritrovo e da gioco, il tutto nel rispetto della L.R. n° 57/79;
- strutture ricettive: insediamenti agrituristici e residenze di campagna in conformità alla L.R. n° 75 del 28/04/95, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- orti botanici;
- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, impianti idroelettrici. Per gli elettrodotti e gli impianti idroelettrici è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e

- delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
  - coltivazione ed escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della L.R. 26 luglio 1983, n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché la lavorazione e la trasformazione del materiale, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale e solo per le attività esistenti e autorizzate dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente P.R.E.

### **8.6 - Agricola normale.**

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

Gli interventi edificatori ammessi sono: tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai parametri urbanistici riportati al successivo art. 8.8.

Gli usi ammessi, oltre a quelli agricoli esistenti, sono:

- miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva, rendendo maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, ecc.);
- manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento);
- impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, e alla produzione industriale zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli;
- residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine;
- bonifica forestale, riforestazione e opere antincendio;
- difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- forestazione produttiva e tagli colturali;
- ricoveri precari;
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spie-tramento, decespugliamento e concimazione;

- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
- strutture ricettive: insediamenti agrituristici e residenze di campagna in conformità alla L.R. n° 75 del 28/04/95;
- orti botanici;
- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
- strade poderali, interpoderali ed extraurbane, tralicci, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, impianti idroelettrici. Per gli elettrodotti e gli impianti idroelettrici è necessario lo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche e delibera di assenso del Consiglio Comunale;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- coltivazione ed escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della L.R. 26 luglio 1983, n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché la lavorazione e la trasformazione del materiale, solo per le attività esistenti e autorizzate dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente P.R.E.

### **8.7 - Edifici di civile abitazione.**

Ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 18/83 sono stati individuati sulle planimetrie di piano e riportati nell'elaborato "beni architettonici e edifici di civile abitazione nelle zone agricole" gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole.

Per un migliore riutilizzo di tale patrimonio edilizio, oltre agli usi consentiti nelle varie zone, sono ammessi anche i seguenti usi:

- residenze e servizi ad esse strettamente connessi per max il 40% della Se (alberghi, pensioni, locande; bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali di vicinato; uffici pubblici e privati, attrezzature per prestazione di servizi; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni; laboratori di analisi e laboratori artigianali -purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni aeriformi e rumori-; magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza) con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;
- strutture ricettive: alberghi, pensioni, ostelli, bar, ristoranti, dancing, ed altre attrezzature di ristoro e ricreative, insediamenti agrituristici, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, residenze di campagna, etc.

Per gli edifici non classificati come bene architettonico di tipo "A" o "B" è consentita la ristrutturazione edilizia senza modifiche delle caratteristiche architettoniche con l'incremento del 50% della superficie edificabile (Se), in alternativa a quanto previsto al precedente art. 4 comma 7, purché ad intervento avvenuto non superi i 266,00 mq.

Gli usi e gli interventi di cui sopra sono ammessi previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che:

- individua l'area di pertinenza degli edifici da recuperare, nella misura minima di mq. 300 per ogni metro quadrato di superficie edificabile (Se) della costruzione ad intervento avvenuto e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata;
- vieta la vendita separata della costruzione o dell'area di pertinenza;
- impegna i proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie;
- indica le modalità di uso degli edifici nel rispetto delle destinazioni consentite dal P.R.E.

Gli interventi ammessi sono consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 70, comma 4, della L.R. n° 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli edifici, esistenti da più di dieci anni (a far data dal rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità), dei quali è dimostrabile che non sono più di pertinenza aziendale e non individuati sulle planimetrie del P.R.E., su richiesta documentata dell'interessato, possono essere classificati come sopra, previo accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale e delibera consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.E.

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

### **8.8.1 - Abitazioni agricole**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,01 mq/mq;
- Sm = unità minima aziendale  
(calcolata secondo quanto previsto al punto 8.9) = ..... ha 1,00;
- Se = superficie edificabile massima per ogni singolo edificio residenziale = mq 266;
- V = volume massimo per ogni singolo edificio residenziale = ..... mc 800;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;  
b) distacco tra edifici = ml 10,00 (sono consentite distanze inferiori, D.M. 02/04/1968, tra pareti finestrate purché ricadenti nella stessa unità aziendale);  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la

- classificazione delle strade;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 7,50;
  - N = numero massimo di piani fuori terra = ..... n° 2.

Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.R. n° 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, dimensionata con riferimento al nucleo stesso, purché sia prevista la necessità di utilizzo di almeno 125 giorni lavorativi annui per ogni unità abitativa.

Alle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale si applicano integralmente le disposizioni di cui all'art. 70, commi 3 - 4 e 5, della L.R. n° 18/83 nel testo vigente.

Negli edifici esistenti destinati a residenza rurale già realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. n° 18/83 (01/08/1983), quando ammessi nelle varie zone, sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una tantum non superiore al 50% della superficie edificabile (Se) esistente e comunque fino al raggiungimento di una superficie edificabile complessiva ad intervento avvenuto di 266,00 mq per ogni fabbricato ristrutturato.

### **8.8.2 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,015 mq/mq;
- Sm = unità minima aziendale  
(calcolata secondo quanto previsto al punto 8.9) = ..... ha 1,00;
- Se= superficie edificabile massima per ogni singolo intervento, compresi i locali interrati e seminterrati (non sono computati e non sono soggetti a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture) = mq. 600;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = .....ml 5,00;  
b) distacco tra edifici = ml. 10,00, per le stalle ml. 20,00 dalle abitazioni e ml. 100,00 dalle zone urbane (sono consentite distanze inferiori, D.M. 02/04/1968, tra pareti finestrate purché ricadenti nella stessa unità aziendale);  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la classificazione delle strade;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 7,50.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di abitazioni agricole, con una tipologia specifica nettamente diversa da

quella residenziale, inoltre è ammesso la realizzazione di un solo W.C.

La loro superficie non concorre alla formazione degli indici di cui al precedente punto 8.8.1.

### 8.8.3 - Impianti produttivi nei suoli agricoli

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,0075 mq/mq;
- Sm = unità minima aziendale  
(calcolata secondo quanto previsto al punto 8.9) = ..... ha 1,00;
- Sc= rapporto massimo di copertura = ..... 1/4 del lotto di pertinenza;
- D = a) distacco dai confini = ..... ml 30,00;  
b) distacco tra edifici = ..... ml 20,00;  
c) distacco dai confini stradali = come dai D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dai D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93 secondo la classificazione delle strade;
- d) distacco da insediamenti abitativi (zone urbane) = ml 300,00 o maggiore in conformità al R.D. 27/07/1934, n° 1265;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 8,50 (escluso i volumi tecnici);
- P3= Parcheggio privati di pertinenza degli edifici = ..... 10% della Sc.

### 8.8.4 - Campeggi ed aree di sosta

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

Tali attività e le specifiche aree di pertinenza, ricadenti comunque all'interno del perimetro riportato nelle tavole del P.R.E., vanno delimitate in ragione di 70 mq per ogni unità ricettiva e comunque con una superficie totale non inferiore a 10.000 mq, previsti come minimi dall'art. 3 della L.R. 57/79. L'individuazione delle aree da riservare specificatamente a tali attività, proposta dagli interessati, dovrà essere effettuata considerando in primo luogo le aree già edificate con le relative pertinenze e salvaguardando comunque le aree di interesse agricolo e relative produzioni in atto con particolare riferimento a quelle indicate nel 2° comma dell'articolo 68 della L.R. n° 18/83, nel testo vigente; comunque i fabbricati e le piazzole di sosta devono essere ubicati al di fuori della zona agricola a conservazione integrale e delle aree a rischio di inondazione.

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

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

In alternativa a quanto sopra possono essere realizzati i manufatti di cui ai precedenti punti 8.8.1, 8.8.2, 8.8.3.

### **8.9 - Unità di intervento.**

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

Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.

Ai fini dell'accertamento della situazione proprietaria, assumono rilevanza solo gli atti di frazionamento e/o trasferimento risultanti dal pubblico registro immobiliare.

L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie edificabile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa (secondo le modalità previste dall'art. 61 della L.R. 18/83) e dell'iscrizione al Pubblico Registro Immobiliare (ai sensi del 7° comma dell'art. 70 della L.R. 18/83).

## **ART. 9 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (STANDARDS URBANI E COMPRENSORIALI)**

Le aree per le attrezzature pubbliche di interesse generale, esistenti e di nuovo impianto, comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico che non fanno parte dei servizi pubblici di quartiere, quali:

- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature sportive per competizioni.

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

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

### 9.1 - Attrezzature cimiteriali:

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

Gli usi consentiti sono:

- attrezzature e impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

### 9.2 - Attrezzature sportive:

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

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = ..... 0,33 mq/mq;
- Sc= rapporto massimo di copertura = ..... 0,30 mq/mq;
- V<sub>l</sub>= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;  
b) distacco dai confini stradali = ml 10,00 salvo distanze maggiori previste dal Codice della Strada;
- c) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 5,00;
- H= altezza massima degli edifici
  - a) per impianti e servizi di supporto alle attività sportive = ..... ml 10,50;
  - b) per attrezzature turistiche-ricettive ed esercizi commerciali = ..... ml 19,50;
  - c) per residenze di servizio = ..... ml 9,50;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico
  - a) per impianti e servizi di supporto alle attività sportive = .....0,5 mq/mq di Se;
  - b) per attrezzature turistiche-ricettive = ..... 1,0 mq/mq di Se;
  - c) per esercizi commerciali
    - con superficie di vendita (Sv) inferiore a 1000 mq = ..... 1,0 mq/mq di Sv;
    - con superficie di vendita (Sv) da 1001 a 1500 mq = ..... 1,1 mq/mq di Sv;
    - con superficie di vendita (Sv) superiore a 1500 mq = ..... 2,0 mq/mq di Sv;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,3 mq/mq di Se.

Gli usi consentiti sono:

- impianti e servizi di supporto per le attività sportive, essi comprendono le attrezzature coperte (spogliatoi e coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palestre, palazzetti dello sport, piscine, sedi di società sportive, etc) e scoperte (campi, pedane e piste per la pratica sportiva all'aperto);
- attrezzature turistiche-ricettive (alberghi, ristoranti, bar, sale convegni, centri benessere, etc) per max il 60% della "Se";

- esercizi commerciali di supporto all'attività sportiva per max il 10% della "Se";
- residenze (di servizio e supporto) per atleti e personale di custodia per max il 15% della "Se";
- piccoli manufatti amovibili e/o precari ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

## **ART. 10**

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

Le aree per le attrezzature pubbliche di interesse locale, esistenti e di nuovo impianto, comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona, quali:

- attrezzature di interesse comune, sociali e religiose;
- attrezzature scolastiche;
- verde pubblico attrezzato;
- parcheggi di urbanizzazione primaria ( P1 ).

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

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

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

#### **10.1 - Attrezzature di interesse comune:**

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

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,67 mq/mq;
- Sc= rapporto massimo di copertura = ..... 0,33 mq/mq;
- VI= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;  
b) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;  
c) distacco dai confini stradali = ml 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie

"tipo C" ml 10,00); comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;

- d) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 5,00;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 10,50;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico = ..... 0,5 mq/mq di Se;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,3 mq/mq di Se.

Gli usi consentiti sono:

- attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale (ospedali, cliniche, ambulatori, day hospital, laboratori per analisi, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati), i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, e i servizi complementari come uffici postali, etc.;
- edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;
- parcheggi attrezzati di uso pubblico che comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine e lavaggi auto;
- stazioni e deposito automezzi, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

## 10.2 - Attrezzature per l'istruzione:

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

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,67 mq/mq;
- Sc= rapporto massimo di copertura = ..... 0,33 mq/mq;
- V1= indice di visuale libera = ..... 0,50 ml/ml;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;
- b) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;
- c) distacco dai confini stradali = ml 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml 10,00); comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- d) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 5,00;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 10,50;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico = ..... 0,5 mq/mq di Se;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,3 mq/mq di Se.

Gli usi consentiti sono:

- servizi per l'istruzione in tutte le loro articolazioni (scuola materna e asilo nido, scuola elementare, scuola media, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca) comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

### 10.3 - Verde pubblico attrezzato:

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

- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,01 mq/mq;
- H = altezza massima dei manufatti in precario = ..... ml 4,50;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;  
b) distacco tra manufatti in precario = ..... ml 10,00;  
c) distacco dai confini stradali = ml 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml 10,00); comunque, vanno sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada;
- d) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 5,00.

Gli usi consentiti sono:

- creazione e conservazione di aree verdi per il giuoco e per il tempo libero che saranno sistemate con alberature, piante ornamentali, panchine, etc., avendo cura di riservare la maggior parte degli spazi alle attrezzature per il giuoco dei bambini, inoltre è consentito la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

Eventuali edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., regolarmente autorizzati o condonati, potranno essere stralciati e destinati, in sede di redazione di progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale, a "verde privato" con la relativa area di pertinenza per massimo di ml 5,00 dal perimetro della sagoma d'ingombro.

### 10.4 - Parcheggi pubblici:

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

In tali aree, è consentito l'esercizio dell'attività commerciale su posteggi dati in concessione nelle fiere e nei mercati previsti dal Piano Commerciale.

## **ART. 11**

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

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

- servizi tecnici e tecnologici;
- servizi specializzati della mobilità;
- viabilità.

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

#### **11.1 - Servizi tecnici e tecnologici.**

Sono aree destinate a servizi tecnici e tecnologici con specifico uso, quali:

- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
- impianti di telecomunicazioni e idroelettrici, previo studio di compatibilità sull'emissione delle onde elettromagnetiche, fermo restando che gli impianti di telecomunicazioni sono ammessi esclusivamente su immobili di proprietà comunale previa stipula in atto pubblico di apposita convenzione con gli operatori del settore e che l'individuazione e l'approvazione, con delibera di Consiglio Comunale, di ulteriori siti (aree e/o edifici) idonei per tale uso, costituisce variante automatica al P.R.E. e dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).

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

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

Gli interventi sui servizi tecnologici esistenti, nonché quelli di nuova realizzazione dovranno essere condotti in modo da garantire la riqualificazione paesaggistica delle opere attraverso il reinerbimento delle scarpate, la messa a dimora di alberature di essenze autoctone, la ricopertura in pietra locale o la schermatura con opportune essenze vegetali dei manufatti necessari (opere d'arte, muri di sostegno, drenaggi, ecc.). Inoltre, nelle aree a rischio di inondazione dovranno essere eseguite opere idrauliche, volte alla messa in sicurezza dei servizi, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

## 11.2 - Servizi specializzati della mobilità.

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

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

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria = ..... 0,50 mq/mq;
- Sc = rapporto massimo di copertura = ..... 0,50 mq/mq;
- D = a) distacco dai confini di proprietà = ..... ml 5,00;  
b) distacco tra edifici = ..... ml 10,00;  
c) distacco dai confini stradali = ml 5,00 (dalle strade extraurbane secondarie "tipo C" ml 10,00) elevato a ml 30,00 per i servizi accessori, quali officine, rimesse, bar, ecc.; salvo distanze maggiori previste dal Codice della Strada;  
d) distacco dai confini urbanistici = ..... ml 5,00;
- H = altezza massima dell'edificio = ..... ml 8,50;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico = ..... 0,3 mq/mq di Se;
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = ..... 0,3 mq/mq di Se.

Gli usi consentiti sono:

- attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Tali usi sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;
- impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas-metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- residenza per il proprietario o personale di custodia di "Se" max 150 mq, per ogni area prevista con superficie fondiaria pari o superiore a mq 1.000.

### 11.3 - Viabilità.

Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade (aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali) e i nodi stradali (luoghi di confluenza di due o più strade).

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

Il progetto esecutivo approvato sostituisce a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.E. In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del P.R.E. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

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

- A) Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra della corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;
- B) Extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;
- C) Extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, nonché le strade provinciali;
- D) Urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate;
- E) Urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;
- F) Locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali non facente parte degli altri tipi di strade.  
**Vicinale** (o poderale o di bonifica): strada privata fuori dai centri abitati ad uso

pubblico;

- G) Ciclabile o pedonale:** strada con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione della strada ciclabile è multipla di mt. 1,25 con un minimo di mt. 2,50. La sezione minima della pedonale, ivi compresi i marciapiedi, di mt. 1,50.

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

Sulle strade di tipo "E" ed "F", è consentito l'esercizio dell'attività commerciale su posteggi dati in concessione nelle fiere e nei mercati, a condizione che venga predisposto un itinerario alternativo per il traffico.

La realizzazione della nuova viabilità prevista dal P.T.P., nella definizione progettuale della localizzazione e delle caratteristiche del tracciato, dovrà comunque tener conto delle prescrizioni e degli indirizzi per il sistema ambientale e per il territorio agricolo dettati dalle presenti Norme, in modo da assicurare il suo inserimento nell'ambiente naturale ed insediato senza comprometterne caratteri e configurazioni. In particolare per quanto riguarda il raccordo autostradale Villa Vomano / Teramo / Mosciano S.A., il tracciato dovrà posizionarsi al margine della piana alluvionale ancora libera e classificata come area agricola di rilevante interesse economico onde evitare la sua compromissione ed in modo da diminuire gli impatti determinati dall'effetto "barriera" dei rilevati.

Nelle aree di interesse bio-ecologico (artt. 8.1.1, 8.1.2 e 8.1.3), di interesse paesaggistico ed ambientale (art. 8.4), tutta la viabilità non classificata come all'art. 27 del P.T.P. non dovrà essere di norma sottoposta ad interventi di rettifica del tracciato, di allargamento della sezione, di asfaltatura qualora non sia mai stata asfaltata fino al momento della definitiva approvazione del P.T.P. Sono fatte salve le esigenze derivanti dalla realizzazione di progetti di interesse provinciale e regionale, nonché dalle previsioni dei Piani guida d'Area approvati. Nelle stesse aree gli interventi sulla viabilità esistente, nonché quelli di nuova realizzazione dovranno essere condotti in modo da garantire la riqualificazione paesaggistica delle opere attraverso il reinerbimento delle scarpate, la messa a dimora di alberature, la ricopertura in pietra locale o la schermatura con opportune essenze vegetali dei manufatti necessari (opere d'arte, muri di sostegno, drenaggi, ecc.).

Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione in sede della viabilità dovranno prevedere un adeguato equipaggiamento vegetazionale, basato sull'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, dotate di sufficiente rusticità e resistenza agli agenti inquinanti abiotici.

## **ART. 12 VINCOLI**

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

### **12.1 - Archeologico.**

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e ammessi nelle varie zone dal P.R.E., previa redazione di piani o progetti formati d'intesa con la competente Soprintendenza che definiscono le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni archeologici puntuali, delle aree archeologiche e delle aree di attenzione archeologica.

Fino all'entrata in vigore di detti strumenti nelle zone archeologiche e sui beni archeologici puntuali saranno ammessi solo attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici ad opera di Enti ed Istituti scientifici autorizzati.

Fino alla medesima scadenza nelle aree di attenzione archeologica, oltre alle attività e trasformazioni sopra indicate e fermo restando disposizioni più restrittive emanate dalla competente Soprintendenza, saranno ammessi solamente:

- l'utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto alla data di adozione del P.T.P., subordinata all'autorizzazione della competente Soprintendenza di ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a cm 50;
- gli interventi sui manufatti edilizi esistenti e di nuova edificazione, come previsti e ammessi dai vigenti strumenti urbanistici comunali. Gli interventi di nuova edificazione nelle aree agricole dovranno essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza.

### **12.2 - Idrogeologico.**

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

Le specie forestali ovunque radicate, ai sensi della L.R. n° 24/1986, sono sottoposte a regime vincolistico ed eventuali tagli dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato di cui al precedente comma.

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

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

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

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

### **12.4 – Rischio di inondazione.**

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

In tali aree, devono essere eliminati e rilocalizzati le attività e i manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità previste per le varie zone dal P.R.E.

### **12.5 – Elemento organizzatore del paesaggio rurale.**

Per gli elementi organizzatori del paesaggio rurale è fatto divieto di qualsiasi alterazione che ne comprometta le caratteristiche formali, di tracciato e vegetazionali; dovrà inoltre essere garantita la loro percezione visiva dai centri abitati circostanti e dalle infrastrutture viarie.

Gli edifici esistenti sono assoggettati alle prescrizioni relative ai beni architettonici di cui al successivo art. 12.6; per gli impianti vegetazionali sono ammessi interventi fitosanitari, di restauro e reintegro con le stesse essenze, nonché il completamento e l'integrazione con nuove congrue costituzioni.

### **12.6 - Bene architettonico.**

Ai sensi dell'art. 78 della L.R. n° 18/83 sono stati individuati a tutela del

patrimonio edilizio particolari edifici di carattere storico-architettonico e classificati di tipo "A" (valore monumentale) e "B" (valore artistico-architettonico) ricadenti sul territorio comunale.

I risultati della classificazione suddetta sono riportati sulle tavole delle destinazioni d'uso e nell'elaborato "beni architettonici e edifici di civile abitazione nelle zone agricole".

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

**1) Per gli edifici classificati "A":**

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

**2) Per gli edifici classificati "B":**

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico-edilizio.

### **12.7 – Detrattore ambientale.**

In tali aree, devono essere eliminati e rilocalizzati le attività e i manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità previste per le varie zone dal P.R.E.

Le aree di cave dismesse o revocate come incompatibili dovranno essere sottoposte a progetti di recupero ambientale finalizzato alla creazione di biotopi artificiali (aree umide), di boschi ripariali, opere di sicurezza idraulica (casce di espansione) o anche di aree turistico-ricreative se esterne agli alvei ed alle fasce di esondazione.

### **12.8 – Uso civico.**

Nelle aree gravate da uso civico ai sensi della legge n° 1766/1927, sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e ammessi nelle varie zone dal P.R.E., previa autorizzazione del Commissario Regionale per il riordino degli Usi Civici di L'Aquila.

### **12.9 - Rispetto stradale e autostradale.**

La zona di rispetto stradale e la fascia di rispetto autostradale sono destinate all'ampliamento delle sedi viarie esistenti e di previsione, e sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla realizzazione dell'impianto viario che può prevedere anche l'ubicazione laterale di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tali zone è consentita l'installazione della segnaletica pubblicitaria e stradale

nelle more del nuovo Codice della Strada, oltre alla sistemazione provvisoria di ingressi e recinti.

a) Fascia di rispetto autostradale:

La fascia di rispetto autostradale è delimitata cartograficamente.

In tale fascia sono escluse nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti l'autostrada, mentre sono consentiti interventi di ristrutturazione e di completamento degli edifici esistenti, di infrastrutturazione, nel rispetto dei parametri urbanistici e degli usi consentiti dal P.R.E., previo specifico parere dell'Ente gestore "Strada dei Parchi S.p.A.".

b) Fascia di rispetto stradale extraurbana:

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

In tale fascia restano escluse le nuove costruzioni ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti; gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e ampliamento, purché non comportino l'avanzamento della costruzione verso la viabilità, nel rispetto dei D.L. n° 285 del 30/04/92 e n° 360 del 10/09/93, dei D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93, in deroga ai parametri di cui all'art. 8.8.

c) Fascia di rispetto stradale urbana:

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

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

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

<b>FASCE DI RISPETTO DEL CONFINE STRADALE</b>						
<b>D.L. n° 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI</b>						
<b>Categorie</b>	<b>Tipo A</b> Auto- strade	<b>Tipo B</b> Extra- urbane prin- cipali	<b>Tipo C</b> Extra- urbane secon- darie	<b>Tipo D</b> Urbane di scorri- mento	<b>Tipo E</b> Urbane di quar- tiere	<b>Tipo F</b> Locali
<b>1) EDIFICI</b>						
Fuori dai centri abitati	60	40	30	--	--	20(1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con il P.R.E. vigente	30	20	10	--	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	30	--	--	20	n.s.	n.s.
<b>2) MURI DI CINTA</b>						
Fuori dai centri abitati	5	5	3	3	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	3	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.

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

## 12.10 - Rispetto cimiteriale.

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

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

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

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

### **12.11 - Verde privato.**

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

Queste aree potranno ospitare esclusivamente attrezzature strettamente funzionali ad attività sportive e ricreative e al gioco dei ragazzi e degli adulti all'aperto, gazebo amovibili e/o precari per max il 10% della Sf e comunque fino al raggiungimento di una superficie coperta massima di mq 25 e posti ad una distanza minima dai confini di proprietà e stradali di ml 5,00.

Negli eventuali edifici esistenti sono ammessi gli usi attuali e sono consentiti interventi di restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie edificabile e modifiche delle caratteristiche architettoniche.

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

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

Negli artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 e 8.5 (zone agricole) delle presenti norme urbanistiche sono individuati gli usi sottoposti a tale verifica.

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

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

### **12.14 - Sito di importanza comunitaria -SIC- n° IT7120082 - Fiume Vomano (da Cusciano a Villa Vomano).**

Sono aree protette in cui si trovano tipi di habitat naturali e specie animali e vegetali di interesse comunitario da conservare, facenti parte della rete ecologica

europea coerente di zone speciali di conservazione denominata "Natura 2000".

In dette aree, individuate con D.M. 03/04/2000 pubblicato sulla G.U. n° 65 del 22/04/2000, non sono ammessi interventi di trasformazione del territorio e vanno conservate integralmente nel rispetto del D.P.R. n° 357 del 08/09/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Le previsioni del P.R.E. ricadenti all'interno del SIC sono consentite previa specifica "valutazione di incidenza" ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n° 357/97 e relativo parere dello Sportello Regionale Ambientale - Direzione Territorio - Servizio aree protette BB.AA. e VIA - L'Aquila.

### **12.15 - Fattibilità geologica e geomorfologica condizionata.**

Nelle aree a fattibilità geologica e geomorfologica condizionata, ai sensi dei pareri del Genio Civile di Teramo - Ufficio attività tecniche n° 7231 del 05/02/1990 e n° 6705 del 08/08/2003, sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e ammessi nelle varie zone dal P.R.E., previa realizzazione di opere in grado di stabilizzare i terreni, mediante una canalizzazione delle acque correnti superficiali ed un efficace sistema di drenaggi in grado di eliminare le acque della falda freatica presenti in tali aree. Tali opere devono essere supportate da un progetto redatto da un tecnico abilitato per legge.

## **ART. 13 PERIMETRI**

Nelle tavole di Piano sono stati individuati con campitura perimetrale le aree con prescrizioni esecutive, i comparti a progettazione unitaria, i campeggi e le aree di sosta, i centri abitati, le aree urbane e il territorio comunale.

### **13.1 - Aree con prescrizioni esecutive.**

Sono aree, individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, sottoposte a "prescrizioni esecutive" vigenti e/o di previsione del P.R.E.

Le "prescrizioni esecutive" del P.R.E. costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e d'urgenza ed indifferibilità Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati, dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani per gli insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali e turistici) e dei Piani di

Recupero di cui rispettivamente, alle leggi statali n° 1150/1942, n° 167/1962, n° 865/1971, n° 457/1978, nei testi vigenti, e possono essere modificate ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n° 18/83.

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

Rappresentano l'unità minima di intervento urbanistico, graficamente individuati nelle planimetrie delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, costituiti dalla superficie territoriale, che per esigenze di interventi unitari nonché per un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati impone il ricorso di cui all'art. 26 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente.

### **13.3 - Campeggi e aree di sosta.**

Sono le aree agricole, individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, dove possono essere insediati i campeggi e le aree di sosta nel rispetto dei parametri riportati all'art. 8.8.4.

### **13.4 - Centri abitati.**

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

Detti centri sono individuati sulle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane con un grafico triangolare che delimita l'inizio e la fine lungo l'arteria viaria, come da delibera di Giunta Municipale n° 427 del 22/12/1997; per l'applicazione necessita l'approvazione specifica dell'Ente gestore dei relativi tratti viari.

### **13.5 - Aree urbane.**

Le aree urbane sono costituite da:

- centri abitati di cui al precedente punto 13.4;
- aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge 29/09/1964 n° 847, (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, del telefono e del gas, nuclei elementare di verde) oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento;
- aree di espansione residenziale, produttive e servizi previste dal P.R.E.

### **13.6 - Territorio comunale.**

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

## **CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI, USI E PARAMETRI URBANISTICI**

<b>ART. 14 - Parcheggi .....</b>	<b>Pag. 60</b>
<b>ART. 15 - Usi ammessi .....</b>	<b>Pag. 61</b>
<b>ART. 16 - Parametri urbanistici e definizioni diverse .....</b>	<b>Pag. 61</b>

## **ART. 14 PARCHEGGI**

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

- P1 Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2 Parcheggi privati di uso pubblico per nuove costruzioni o ampliamenti della Se;
- P3 Parcheggi privati di pertinenza degli edifici per nuove costruzioni o ampliamenti.

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

Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione in opportuno raggio di accessibilità e quantità sono prefissate dal D.M. 2/4/68 n° 1444.

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

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

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

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

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

La quantità di aree per parcheggi privati di uso pubblico P2 e per parcheggi privati di pertinenza degli edifici P3, così come definiti precedentemente, sono stabilite negli articoli relativi alle varie zone dello strumento urbanistico, per gli specifici usi

consentiti.

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

## **ART. 15 USI AMMESSI**

Negli articoli precedenti sono stati definiti i diversi usi urbani ed agricoli del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso consentite per le varie zone dallo strumento urbanistico.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici o di organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente classificati dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli definiti negli articoli precedenti aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

## **ART. 16 PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI DIVERSE**

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

### **1) St = Superficie territoriale.**

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

La superficie territoriale comunque, va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.E., al lordo delle strade (esistenti o previste) interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure alle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **2) Sf = Superficie fondiaria.**

Per superficie fondiaria, espressa in mq, si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 ed altre eventuali superfici, come previsto

al punto 1, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

In pratica si individua come superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

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

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

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

La S2, espressa in mq, è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/04/1968 e dalla legge 22/10/71 n° 865, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2/04/1968 n° 1444.

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

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

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

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

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

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

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

**8) Ui = Unità immobiliare.**

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

### **9) Unf = Unità fondiaria.**

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

### **10) Se = Superficie edificabile.**

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

Rimangono tuttavia esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo 1/3 del perimetro della superficie orizzontale del pavimento), anche se coperti, aventi due lati completamente aperti e contigui con l'esclusione delle strutture portanti, quali logge, balconi rientranti, porticati a piano terra, entro i limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio (Sc) al piano terra e del 15% della Sc del piano di appartenenza per ogni piano abitabile superiore;
- le gallerie pedonali connesse con le attività commerciali, nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio (Sc), l'esclusione dal computo è senza limiti nel caso le stesse siano destinate ad uso pubblico;
- i locali interrati o in alternativa quelli seminterrati e a piano terra purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio non sia superiore a mt. 2,40, e siano mantenuti entro l'ingombro di superficie coperta (Sc) delle parti di edificio sovrastante ed a condizione che siano destinati come pertinenze delle altre parti dell'edificio a ripostigli, magazzini, cantine, garages e simili, entro il limite di superficie utile (Su) residenziale e/o diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); l'esclusione dal computo è ammessa anche per i locali interrati ricadenti fuori dalla superficie coperta -Sc- delle parti di edificio sovrastante, per max il 15% della Sc per ogni piano abitabile superiore al 2° (dal 3° piano compreso in poi);
- i sottotetti non utilizzabili secondo le norme riportate al successivo punto 24 del presente articolo;
- i vani scala, ascensore e montacarichi.

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

### **11) Su = Superficie utile.**

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

finestre, scale interne.

Sono servizi ed accessori:

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

**12) Sv = Superficie di vendita.**

E' la superficie derivante dalla somma delle aree di pavimento degli esercizi commerciali destinate alla vendita dei prodotti, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**13) V = Volume.**

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

**14) N = Numero dei piani.**

E' il numero dei piani abitabili o agibili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie edificabile (Se), così come definita nel precedente punto 10.

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

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

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

Nel caso il piano di sistemazione esterna sia inclinato, ad ogni quota dello stesso corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota del piano di sistemazione esterna dell'edificio.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano

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

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

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

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

#### **16) D = Distanze tra edifici e dai confini.**

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

I bow-windows si possono realizzare in deroga alle distanze dai confini sopra indicati purché non superiori alle seguenti dimensioni:

- superficie max. della parete verticale = 1/4 della superficie verticale della facciata interessata;
- sporgenza orizzontale max. = ml 1,20 e comunque non superiore ad 1/3 della distanza minima, fissata dallo strumento urbanistico, tra edificio e confini.

Detti bow-windows sono esclusi ai piani terra e comunque ad altezza inferiore a ml 2,40 dal piano di sistemazione esterna.

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

#### **17) VI = Indice di visuale libera.**

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

#### **18) Sc = Rapporto massimo di copertura.**

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

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

**19) Ps = Rapporto minimo di permeabilità del suolo.**

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile, espresso in mq/mq, tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria.

La superficie permeabile del suolo, espressa in mq, è data dalla somma delle aree esterne alla superficie coperta ( $S_c$ ) degli edifici non ricoperte da materiali impermeabili quali pavimentazioni in conglomerato cementizio o bituminoso, in betonella, in cotto o gres porcellanato e simili.

**20) Destinazione d'uso.**

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

**21) Allineamento.**

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

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

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

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

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza, ecc., non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

**22) Piani interrati.**

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

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

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

### **23) Piani seminterrati.**

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

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

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

### **24) Sottotetti.**

Sono i locali ricavati sotto le falde del tetto e possono essere classificati utilizzabili e non utilizzabili.

I sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo della "Se" quando presentano le seguenti caratteristiche:

- 1) il piano di imposta delle falde (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) non superi l'altezza di ml 0,80, all'intradosso della copertura, rispetto al piano di calpestio del sottotetto;
- 2) la pendenza delle falde è contenuta entro un'inclinata del 35%;
- 3) l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a ml 3,00;
- 4) privo di pareti divisorie (con l'esclusione delle strutture portanti).

Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, la superficie sarà calcolata al 30%, salvo che una o più parti del sottotetto non abbia conformazione (con possibilità di ricavare un locale maggiore-uguale a mq 9,00, con dimensione minima di ml 3,00 per lato, entro uno spazio volumetrico di altezza media non inferiore a ml 2,50 e minima non inferiore a ml 1,80) tale da farlo ritenere abitabile e in tal caso, la specifica parte, sarà calcolata al 100%.

L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto non agibili possono essere realizzate con aperture, ricavate anche a filo di falda, nel rapporto massimo del 6% della superficie di calpestio.

## INDICE GENERALE

### DISPOSIZIONI GENERALI

<b>ART. 1 - Contenuti, validità e modalità di attuazione del piano.....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>ART. 2 - Elaborati prescrittivi del P.R.E. ....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>ART. 3 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti .....</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>ART. 4 - Stato di fatto fisico e giuridico .....</b>	<b>Pag. 6</b>

### ARTICOLAZIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI

<b>ART. 5 - Distinzione del territorio comunale .....</b>	<b>Pag. 11</b>
<b>ART. 6 - Zone residenziali .....</b>	<b>Pag. 15</b>
6.1 - Disposizioni comuni a tutte le sottozone .....	Pag. 15
6.2 - Insediamento di antica formazione .....	Pag. 15
6.3 - Insediamento di recente formazione .....	Pag. 16
6.4 - Insediamento di nuovo impianto privato .....	Pag. 17
6.5 - Insediamento di nuovo impianto P.E.E.P. ....	Pag. 19
<b>ART. 7 - Zone produttive .....</b>	<b>Pag. 21</b>
7.1 - Disposizioni comuni a tutte le sottozone .....	Pag. 21
7.2 - Commerciale-Direzionale di recente formazione .....	Pag. 21
7.3 - Commerciale-Direzionale di nuovo impianto .....	Pag. 22
7.4 - Turistica ricettiva di nuovo impianto .....	Pag. 24
7.5 - Industriale-artigianale di recente formazione .....	Pag. 25
7.6 - Industriale-artigianale di nuovo impianto .....	Pag. 26
<b>ART. 8 - Zone agricole .....</b>	<b>Pag. 27</b>
8.1 - Agricola a conservazione integrale A1.1 .....	Pag. 28
8.2 - Agricola a conservazione integrale A1.2 .....	Pag. 30
8.3 - Agricola a trasformabilità mirata B1.....	Pag. 32
8.4 - Agricola di interesse paesaggistico-ambientale B1.1...	Pag. 33
8.5 - Agricola a trasformazione condizionata C1.....	Pag. 34
8.6 - Agricola normale .....	Pag. 36
8.7 - Edifici di civile abitazione .....	Pag. 37
8.8 - Parametri urbanistici .....	Pag. 38

8.9 - Unità di intervento .....	Pag. 41
<b>ART. 9 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale .</b>	<b>Pag. 41</b>
9.1 - Cimiteriale .....	Pag. 42
9.2 - Sportiva .....	Pag. 42
<b>ART. 10 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse locale .....</b>	<b>Pag. 43</b>
10.1 - Attrezzature di interesse comune .....	Pag. 43
10.2 - Istruzione .....	Pag. 44
10.3 - Verde pubblico attrezzato .....	Pag. 45
10.4 - Parcheggi .....	Pag. 45
<b>ART. 11 - Aree per servizi tecnologici di interesse generale .....</b>	<b>Pag. 46</b>
11.1 - Servizi tecnologici .....	Pag. 45
11.2 - Servizi della mobilità .....	Pag. 47
11.3 - Viabilità esistente e di progetto .....	Pag. 48
<b>ART. 12 - Vincoli .....</b>	<b>Pag. 50</b>
12.1 - Archeologico .....	Pag. 50
12.2 - Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267) .....	Pag. 50
12.3 - Rischio geologico ed idrogeologico .....	Pag. 51
12.4 - Rischio di inondazione .....	Pag. 51
12.5 - Elemento organizzatore del paesaggio rurale .....	Pag. 51
12.6 - Bene architettonico .....	Pag. 51
12.7 - Detrattore ambientale da recuperare .....	Pag. 52
12.8 - Uso civico .....	Pag. 52
12.9 - Rispetto stradale e autostradale .....	Pag. 52
12.10 - Rispetto cimiteriale .....	Pag. 54
12.11 - Verde privato .....	Pag. 55
12.12 - Rispetto dei beni culturali ed ambientali .....	Pag. 55
12.13 - Rispetto dei corsi o specchi d'acqua .....	Pag. 55
12.14 - Sito di importanza comunitaria -SIC- .....	Pag. 55
12.15 - Fattibilità geologica e geomorfologica condizionata .	Pag. 56
<b>ART. 13 - Perimetri .....</b>	<b>Pag. 56</b>
13.1 - Aree con prescrizioni esecutive .....	Pag. 56
13.2 - Comparti a progettazione unitaria .....	Pag. 57
13.3 - Campeggi ed aree di sosta .....	Pag. 57
13.4 - Centri abitati .....	Pag. 57
13.5 - Aree urbane residenziali/produttive .....	Pag. 57
13.6 - Territorio comunale .....	Pag. 58

## **CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI, USI E PARAMETRI URBANISTICI**

<b>ART. 14 - Parcheggi .....</b>	<b>Pag. 60</b>
<b>ART. 15 - Usi ammessi .....</b>	<b>Pag. 61</b>
<b>ART. 16 - Parametri urbanistici e definizioni diverse .....</b>	<b>Pag. 61</b>