



COMUNE DI CUPELLO

Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

- VARIANTE -

L.R. 12 aprile 1983 n° 18 e successive modifiche e integrazioni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISCIPLINA URBANISTICA**- I N D I C E -****NORME DI CARATTERE GENERALE**

Art. 1	Campo di applicazione	Pag. 7
Art. 2	Elaborati di P.R.E.	Pag. 7
Art. 3	Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti	Pag. 10
Art. 4	Edifici, strade e manufatti esistenti	Pag. 10
Art. 5	Stato di fatto fisico e giuridico	Pag. 11
Art. 6	Durata del Piano	Pag. 11

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 7	Definizione ed effetti	Pag. 11
--------	------------------------	---------

ATTUAZIONE DEL P.R.E.

Art. 8	Programma di intervento triennale	Pag. 14
Art. 9	Modalità di attuazione del P.R.E.	Pag. 14

ZONIZZAZIONE

Art. 10	Destinazione d'uso del territorio comunale	Pag. 16
Art. 11	Zone residenziali. Destinazioni d'uso	Pag. 17
Art. 12	Zone A1 di recupero nel nucleo originario	Pag. 18
Art. 13	Zone A2 di recupero e completamento delle fasce esterne al nucleo	

	originario	Pag. 20
Art. 14	Zone A3 di completamento delle espansioni recenti	Pag. 20
Art. 15	Zone di espansione del capoluogo	Pag. 22
Art. 16	Zone di espansione e completamento in località Montalfano	Pag. 24
Art. 17	Zone di espansione e completamento in località Ributtini	Pag. 25
Art. 18	Zone di espansione e completamento in località Polercia	Pag. 26
Art. 19	Aree a verde privato	Pag. 27
Art. 20	Aree a verde di consolidamento	Pag. 28
Art. 21	Aree a verde di protezione del Tratturo in località Montalfano	Pag. 28
Art. 22	Zona artigianale e commerciale in località Aragona	Pag. 28
Art. 23	Zona artigianale in località Polercia	Pag. 29
Art. 24	Zona Industriale del Consorzio ASI del Vastese	Pag. 29
Art. 25	Aree commerciali – direzionali (AC) e ricettivo turistiche (AT)	Pag. 29
Art. 26	Zone Agricole	Pag. 30
Art. 27	Utilizzazione edificatoria di suoli agricoli ai fini residenziali	Pag. 31
Art. 28	Manufatti connessi alla conduzione del fondo	Pag. 33
Art. 29	Impianti produttivi nei suoli agricoli	Pag. 33
Art. 30	Turismo rurale ed agriturismo	Pag. 34
Art. 31	Aree di vincolo cimiteriale	Pag. 35
Art. 32	Zone di rispetto dei pozzi metaniferi e dei gasdotti	Pag. 35
Art. 33	Zone di vincolo archeologico. Aree tratturali	Pag. 36
Art. 34	Aree di vincolo paesistico	Pag. 37
Art. 35	Viabilità – Criteri generali	Pag. 38
Art. 36	Fasce di rispetto stradale	Pag. 39
Art. 37	Zone per usi, attrezzature e servizi pubblici	Pag. 40

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Campo di applicazione

1. Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia ed in particolare della L. 18.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della L. 28.1.1977, n. 10, e della L.R. 12.04.1983, n. 18 come modificata ed integrata dalla L.R. 27.04.95 n. 70, nei rispettivi testi in vigore, la disciplina urbanistica del P.R.E. si applica al territorio comunale secondo quanto disposto nelle presenti norme tecniche e nelle planimetrie di cui al seguente art. 2.

Art. 2 Elaborati del P.R.E.

1. Il Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Cupello è costituito dai seguenti elaborati:

a) documentazione del P.R.E. Vigente approvato dalla Provincia di Chieti con delibera di C.P. n° 72/6 del 20.09.1993, per quanto concerne:

- Inquadramento generale -
- Tav. 1 IT carta I.G.M. aggiornata R.A. Scala 1:25.000;

- ANALISI
- Tav. 1AN Uso del suolo. Scala 1:10.000;
- Tavv. 2-18AN Terre demaniali. Scala 1:2.000;
- Tavv. 19-56AN Aggiornamento catastale degli isolati dal n° 1 al n° 38.
Scala 1:500;
- Tavv. 57-94AN Rilievo degli isolati dal n° 1 al n° 38. Scala 1:500;
- Tavv. 95-132AN Altezza degli edifici degli isolati dal n° 1 al n° 38. Scala 1:500;
- Tavv. 133-170AN stato di conservazione degli edifici degli isolati dal n° 1 al

- n° 38. Scala 1:500;
- Tavv. 171-208AN Utilizzazione del suolo negli isolati dal n° 1 al n° 38.
Scala 1:500;
 - Urbanizzazioni -
 - Tav. 1URB Urbanizzazioni primarie nel centro urbano.
Scala 1: 5.000;
 - Tavv. 2-3 Urbanizzazioni primarie a Montalfano. Scala 1:5.000;
P.Q.T. (PIANO QUADRO TRATTURI)
 - DOC.1PQT Relazione al Piano Quadro di utilizzazione delle aree tratturali;
 - DOC.2PQT Normativa tecnica di attuazione del P.Q.T.;
 - TAV.1PQT Individuazione dei percorsi tratturali e dello stato di fatto.
Scala 1:10.000;
 - TAV.2PQT Destinazioni d'uso dei percorsi tratturali. Scala 1:10.000;
 - TAV.3PQT Tracciato tratturale compromesso in località Montalfano.
Scala 1:2.000.
- DOCUMENTAZIONE
- Doc. 1 Relazione (solo per la parte di analisi);
 - Doc. 2 AP Elenco delle particelle di proprietà comunale e demaniali.
 - "Modifica al P.R.E. relativa alle aree artigianali con ampliamento della zona denominata Polercia";
 - "Modifica al P.R.E. per la localizzazione di un'area da destinare ad attrezzature sportive in località Bufalara".

a) Documentazione tecnica, afferente il presente progetto di VARIANTE, che sostituisce a tutti gli effetti ogni altro elaborato del P.R.E. Vigente non menzionato nell'elenco di cui sopra:

- DOC.1 VAR Relazione tecnica illustrativa;

- DOC.2 VAR Norme tecniche di attuazione;
- DOC.3 VAR Previsione di massima delle spese necessarie per
l'attuazione del Piano;
- DOC.4 VAR Programma di intervento triennale;

Elaborati grafici di progetto

- TAVV.1-7 PR/ VAR Quadro di coordinamento progettuale.
Scala 1:5.000;
- TAV.8 PR/ VAR Categorie di intervento in località Montalfano.
Scala 1:2.000;
- TAV.9 PR/ VAR Schema generale su cartografia aerofotogrammetrica.
Scala 1:5.000
- TAV.10 PR/ VAR Categorie di intervento in aree di espansione.
Scala 1:1.000;
- TAV.11 PR/VAR Zona A3 di completamento – Categorie d'intervento.
Scala 1:1.000;
- TAV.12 PR/ VAR Zona A3 di completamento – Categorie d'intervento.
Scala 1:1.000;
- TAV.13 PR/ VAR Zona A3 di completamento – Categorie d'intervento.
Scala 1:1.000;
- TAV.14 PR/ VAR Categorie di intervento in aree di espansione.
Scala 1:1.000;
- TAVV.15-52 PR/ VAR Categorie di intervento nelle zone A1 e A2.
Scala 1:500;
- TAV.53 PR/ VAR Categorie di intervento in località Polercia.
Scala 1:1.000;
- TAV.54 PR/ VAR Categorie di intervento in località Ributtini.
Scala 1:1.000;
- TAV.55 PR/ VAR Zona artigianale e commerciale in località Aragona.

Scala 1:1.000 - Scala 1:500;

- TAVV. Comparti di attuazione numerate con riferimento alle tavv. delle zone di provenienza. Scala 1:1000;

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

Art. 3 Inserimento nel Piano delle prescrizioni di altri strumenti

1. Le previsioni del Piano risultano integrate a tutti gli effetti da vincoli e/o limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi vigenti.

Art. 4 Edifici, strade e manufatti esistenti

1. Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del Piano stesso, possono subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.

Art.5 Stato di fatto fisico e giuridico

1. Gli elaborati del piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o di progetti approvati, per i quali siano in corso provvedimenti amministrativi o giurisdizionali.

Art.6 Durata del Piano

1. Il P.R.E. ha un arco temporale di validità pari ad anni 10 (dieci) dalla data di approvazione.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Art.7 Definizione ed effetti

1. L'urbanizzazione e l'edificazione del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

1.1 - **Superficie territoriale (St):** è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si esprime in mq. o in ha.;

1.2 - **Superficie fondiaria (Sf):** è rappresentata dall'area netta edificatoria che risulta dalla St deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Corrisponde al lotto di pertinenza della costruzione, che non può essere inferiore al minimo stabilito dal P.R.E.. Si esprime in mq.;

1.3 - **Superficie edificabile (Se):** è rappresentata dalla superficie lorda dei piani dell'edificio costruibile, con l'esclusione degli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati, locali al piano terra o interrati di altezza non superiore a mt.2,40 e a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse, entro i limiti fissati dal P.R.E.. Si esprime in mq.;

1.4 - **Volume edificabile (V):** è espresso dalla sommatoria dei prodotti tra superficie edificabile ed altezza di ogni piano dell'edificio, con esclusione degli spazi non chiusi perimetralmente, anche se coperti;

1.5 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a: parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche a servizio dell'area; dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi della lett. c dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Si esprime in ml. e in mq.;

1.6 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Us): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, n.1444, e comprende gli spazi destinati ai servizi scolastici, 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 della lett. d dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, n.1444. Si esprime in mq.;

1.7 - Densità edilizia territoriale (Dt): esprime il rapporto tra superficie edificabile e superficie territoriale, ovvero il rapporto tra abitanti insediabili (considerando mq.30 di superficie utile edificabile per abitante) e superficie territoriale;

3.4.- Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc./mq.);

1.9 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq.);

1.10 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime in mq. la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mq./mq.);

1.11 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime in mq. la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni mc. di superficie fondiaria (mq./mq.);

1.12 - Superficie coperta (Sc): è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dell'intero perimetro esterno fuori terra dell'edificio con l'inclusione delle parti aggettanti chiuse e con l'esclusione delle sporgenze (balconi, cornicioni e gronde) e delle parti interrate;

1.13 - Rapporto di copertura (Rc): è rappresentato dal rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto; per superficie del lotto si intende quella a cui è stato attribuito l'indice di fabbricabilità fondiario;

1.14 - Superficie permeabile minima (Sp): è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere. Pertanto, la quota % di lotto prescritta, nelle presenti norme, come superficie permeabile non è e non deve essere interessata da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

1.15 - Altezza dei piani: Ai fini della determinazione delle cubature ammissibili nelle zone residenziali di P.R.E. di cui agli artt. 14, 15, 16, 17 e 18, l'altezza del piano si intende di m. 3.05 calcolata dall'estradosso del primo solaio all'estradosso del secondo solaio (spessore di questo compreso);

1.16 - **Numero dei piani:** Il numero dei piani degli edifici, è espressamente indicato nelle tavole di P.R.E. ove non indicato deve farsi riferimento ai parametri edilizi ed urbanistici di cui alla presente normativa.

1.17 - **Seminterrato non cubabile:** per seminterrato non cubabile si intende quella parte di fabbricato posta al disotto della prima quota di calpestio, fino e non oltre a cm. 70 dalla linea di sistemazione prospettuale del terreno; oltre i volumi coperti almeno su tre lati.

2. - Determinazione delle distanze e delle altezze degli edifici

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

Nel caso di fronti non parallele alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini.

Le distanze minime tra fabbricati devono rispettare i disposti dell'art.9 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

Per gli edifici di nuova costruzione realizzati con intervento diretto è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a m.10, salvo diverse indicazioni di zona.

Nella realizzazione di complessi su aree di nuovo impianto, quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione delle strade a fondo cieco, la distanza tra i fabbricati deve essere uguale alla larghezza della sede stradale incrementata di:

- m.5 per lato, in strade con larghezza inferiore a m. 7;
- m.7,50 per lato, caso di strade di larghezza compresa tra 7 e 15 metri;
- m.10 per lato, in caso di strade con larghezza superiore a m. 15.

Qualora le distanze come sono definite risultino inferiori all'altezza del fabbricato più elevato, va aumentato il distacco dal ciglio stradale sino ad ottenere una distanza tra gli edifici almeno pari all'altezza del fabbricato più elevato.

Si applicano altresì le prescrizioni grafiche risultanti dalle tavole di P.R.E..

Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici e di proprietà non devono essere inferiori a m.5, salvo altra specifica indicazione di P.R.E..

Qualora le norme del P.R.E. lo prevedono, è ammissibile la costruzione sul confine di proprietà secondo le seguenti modalità, e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- *in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art.874 Codice Civile);*
- *con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzato, con esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art.874 C.C.);*
- *con semplice innesto, nel muro del confinante, previo pagamento della indennità (art.876 C.C.);*
- *quando vi è accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile.*

La distanza tra pareti finestrate di edifici prospicienti è fissata in m. 10, salvo diverse indicazioni di zona.

Negli edifici con pareti parzialmente fronteggianti agli estremi, le parti delle pareti non finestrate possono trovarsi a distanza inferiori a m. 10,00, salvo diverse indicazioni di zona.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro.

Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

2.2 - Altezze degli edifici: Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del P.R.E..

Eventuali deroghe per edifici di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L. R. n.18/1983.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella superficie edificabile.

Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana o a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio dei terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza.

Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, vano motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a m.1,20.

Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano:

1. in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui:

a) - la traccia della linea di imposta del tetto è a quota inferiore all'estradosso stesso;

- b) - le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 35%;*
 - c) - l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre m. 3 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;*
- 2. in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso in cui:*
- a) l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;*
 - b) la pendenza della falda sia inferiore al 35%;*
 - c) la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi m.3;*
- 3. in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa nell'imposta del tetto al colmo) ove l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre m. 3. L'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, e/o la pendenza della falda, sia superiore al caso di tetti articolati in più falde di pendenze variabili tali da configurare almeno un vano abitabile di mq. 9 (H media = 2,70) nel sottotetto, l'altra si misura al colmo.*

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

L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di m. 3 del suo valore.

ATTUAZIONE DEL P.R.E.

Art.8 Programma di intervento triennale

1. La Programmazione temporale del P.R.E. è regolata dal Programma di intervento triennale che, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.70/1995, costituisce parte integrante dello stesso P.R.E..

Art.9 Modalità di attuazione del P.R.E.

1. Il Piano Regolatore Esecutivo attribuisce a tutti i terreni chiamati ad usi urbani, una capacità edificatoria per usi privati, la cui entità è indipendente dalla loro destinazione finale (pubblica o privata) e deriva dallo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano; conseguentemente, le aree che secondo le regole del P.R.E. sono indicate ad usi pubblici, le cui potenzialità edificatorie per usi privati sono comunque garantite dal P.R.E., sono acquisite a patrimonio pubblico senza necessità di esproprio, tramite l'acquisto al prezzo agricolo, da parte del Comune o tramite cessione gratuita quando sia prevista la formazione di comparti o per accordo tra le parti nei casi previsti nelle presenti norme (punto 4. art.37).

2. Il Piano Regolatore Esecutivo stabilisce la misura della quantità, reale e totale, di edificazione per usi privati spettante ai terreni chiamati ad usi urbani; indipendentemente da questi e aggiuntiva a quella spettante ai terreni, stabilisce la quantità di edificazione spettante al Comune per finalità di interesse pubblico.

3. La quantità di edificazione (volume o superficie) per usi privati può essere sempre utilizzata dai proprietari localizzandola e/o trasferendola (nei modi previsti dalle presenti norme) nelle aree specificatamente destinate dal P.R.E. all'edificazione, così come può essere commercializzata, registrando l'asservimento dei relativi terreni a norma di legge.

4. Per i casi in cui la specifica sistemazione urbanistica di un terreno non consenta l'edificazione di quanto spettante, il P.R.E. individua aree e modalità per il trasferimento di tale edificazione; quando una proprietà sia assoggettata interamente a destinazione pubblica e quindi nell'impossibilità del trasferimento su altri siti di proprietà, dei diritti edificatori, questi possono essere trasferiti su altri terreni concessi in permuta dal Comune o, in alternativa, su terreni edificabili di altra proprietà previo accordo con il proprietario che "ospita".

In questo caso, **a seguito del trasferimento e della cessione gratuita delle aree**, il proprietario che ospita riceve una maggiorazione della capacità edificatoria del proprio terreno, pari **al 50 % di** *a* quella espressa dal terreno a destinazione pubblica; mentre il proprietario ospitato riceve una maggiorazione del 50 % della capacità edificatoria del proprio terreno ***in aggiunta alla 1ª maggiorazione che riceve per la cessione gratuita dell'area.***

5. Quando la quantità di edificazione derivante da terreni con destinazione finale pubblica, o comunque assoggettati all'inedificabilità (es. verde di rispetto stradale), viene trasferita su altro sito di costruzione ("lotto ricevente") e sommata a quella assegnata al "lotto ricevente", l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto degli altri parametri edilizi, quali: altezza, numero piani, distanze, destinazioni d'uso, previsti dalle presenti norme per il "lotto ricevente".

6. Le aree acquisite dal Comune sono utilizzate a fini sociali sia diretti sia indiretti e possono essere destinate prioritariamente:

- alla diretta realizzazione di attrezzature e spazi pubblici;
- a essere concesse, dietro corrispettivo, a enti pubblici o privati che hanno il compito di realizzare programmi di edilizia residenziale pubblica;
- a essere permutate, come aree edificabili a parità di volume, con aree che il Piano destina ad usi che escludono l'edificazione, pur riconoscendo loro un diritto edificatorio determinato;

infine, parti limitate di aree acquisite dal Comune, possono essere messe all'asta al fine di conseguire risorse finanziarie per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di interesse generale previste nei programmi Comunali.

7. Il Piano Regolatore Esecutivo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.70/1995, si attua attraverso concessione edilizia diretta, in conformità delle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme ed agli elaborati grafici di Piano.

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

9. Le prescrizioni e i grafici del P.R.E. individuano le unità minime di intervento e le modalità specifiche di attuazione ad iniziativa pubblica o privata; altresì specificano gli ambiti di intervento di iniziativa privata entro i quali il rilascio delle concessioni singole può essere subordinato alla formazione di un Comparto unitario, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.70/1995. Tale eventualità è comunque attivabile anche quando non espressamente previsto nel P.R.E. tramite deliberazione consiliare, qualora il mancato accordo di eventuali più proprietari non assicuri l'attuazione delle previsioni di Piano attraverso il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi,

nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra gli stessi proprietari interessati.

10. La formazione del Comparto è da intendersi obbligatoria ove espressamente indicato nella presente normativa e/o negli elaborati grafici di P.R.E.. In tal caso, quando previste, le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente al Comune. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con eventuale cessione al Comune delle aree relative, saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del Comparto, con apposito atto d'obbligo o convenzione, da predisposi in aderenza al 4° comma dell'art.23 della L.R. n.70/1995 nel testo in vigore. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

11. Il P.R.E. individua, nelle diverse zone, le aree sottoposte alla formazione del Comparto; i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono specificati nelle schede dei singoli comparti, numerate con riferimento alle tavole di derivazione.

Su richiesta motivata dei proprietari delle aree, il Comparto può attuarsi per Sub-comparti nel rispetto degli standard, dei parametri e delle previsioni spaziali del Comparto originario.

12. *Il rilascio delle Concessioni Edilizie nel Comparto è subordinato all'approvazione, oltre che dei progetti edilizi, del "Progetto Urbanistico Esecutivo" di comparto, redatto nel rispetto dei parametri contenuti nella relativa scheda di cui al precedente punto 11.; nonché alla stipula della Convenzione di cui al punto 10..*

13. *La superficie territoriale dei Comparti, così come individuata nelle schede, può subire variazioni, in sede di Progetto Urbanistico Esecutivo, in base alle effettive superfici catastali delle particelle interessate.*

Le schede sono prescrittive per il rispetto degli standard minimi e dei parametri urbanistici ed edilizi e per l'impianto della rete viaria; mentre sono indicative in relazione agli altri elementi formali.

Nel caso di progetti che prevedano variazioni alle parti prescrittive delle schede di Comparto, o nel caso di Comparti individuati e perimetrati nel Piano ma non normati

in una specifica scheda (Comparti introdotti in seguito all'accoglimento di osservazioni), l'approvazione del Progetto Urbanistico Esecutivo è data con delibera di G.M., previa verifica degli standard e dei parametri urbanistici ed edilizi da parte dell'Ufficio Urbanistico Comunale; i parametri di riferimento sono i seguenti:

- *Aree di cessione: minimo 30 % di St esclusa la viabilità;*
- *Volume ammesso (comprensivo di eventuali edifici esistenti): IT = 0,40 mc/mq.*

ZONIZZAZIONE

Art.10 Destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale é distinto, negli elaborati di P.R.E. in:

1.0. ZONE RESIDENZIALI

- 1.1. Zona A1 - di recupero del nucleo originario;
- 1.2. Zona A2 - di recupero e completamento;
- 1.3. Zona A3 - di completamento delle espansioni recenti;
- 1.4. Zona di espansione del capoluogo;
- 1.5. Zona di completamento ed espansione in località Montalfano;
- 1.6. Zona di completamento ed espansione in località Ributtini;
- 1.7. Zona di completamento ed espansione in località Polercia;
- 1.8. Aree a verde privato;
- 1.9. Aree a verde di consolidamento;
- 3.4. Aree a verde di protezione del tratturo in località Montalfano;

2. ZONE PRODUTTIVE

- 2.1. Zona artigianale e commerciale in località Aragona;
- 2.2. Zona artigianale in località Polercia;

- 2.3. Zone artigianali **esistenti** connesse all'utilizzo di tecnologie avanzate
- 2.4. Zona industriale sottoposta a Piano Regolatore dell' A.S.I.;
- 2.5. Insediamenti "Produttivi – ambientali" (I.PA.);
- 2.6. Aree commerciali e terziarie (AC) e ricettivo - turistiche (AT);
- 2.7. Zona agricola;

3. AREE SOGGETTE A VINCOLI PREORDINATI

- 3.1. Zona di rispetto cimiteriale;
- 3.2. Zona di rispetto dei pozzi metaniferi e dei gasdotti;
- 3.3. Zona di vincolo archeologico - Area Tratturale;
- 3.4. Zona di vincolo paesistico (L. 8.8.1985, n.431);

4. AREE PER USI, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

- 4.1. Viabilità;
- 4.2. Zone per attrezzature e servizi (standard art.3 D.M. 2.4.1968, n.1444);
- 4.3. Zone per gli impianti sportivi e per il verde pubblico attrezzato;
- 4.4. Discarica consortile.

Art.11 Zone residenziali. Destinazioni d'uso

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed agli usi con essa compatibili.
 - 1.1 Sono consentiti:
 - Abitazioni;
 - Uffici Privati e studi professionali;
 - Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (negozi, bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.) botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, sartorie, scuole guida, ecc.);
 - Attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazioni, agenzie turistiche e di viaggi, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);

- botteghe per attività artigianali di servizio con superficie totale non superiore a mq. 400 e non comportanti polvere, esalazioni e rumori molesti;
- Alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie;
- Sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione);
- Servizi pubblici di interesse urbano locale (Enel, N.U., autotrasporti, mercati, ecc.);
- Supermercati;
- Servizi privati di interesse pubblico (scuole private, case di cura private, palestre private, ecc.);
- uffici pubblici;
- autorimesse pubbliche e private;
- sale cinematografiche e teatri;
- sedi di attività ricreative, culturali, politiche.

2. Da tali zone sono escluse tutte le altre attività in contrasto con il carattere residenziale delle stesse;

3. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché venga garantita una superficie a parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina, e purché i locali siano dotati di ambienti idoneamente condizionati acusticamente.

4. Quando il confine urbanistico tra la zona agricola e la zona urbana attraversa una stessa proprietà, è possibile derogare dalla distanza di zona ed edificare a confine.

Art.12 Zona A1 di recupero del nucleo originario

1. La zona A1, di recupero del nucleo originario, é suddivisa in 23 isolati di progetto; detta zona è perimetrata nella TAV.9 PR/VAR alla scala di 1:5.000, e zonizzata, singolarmente per isolati, nelle TAVV. da 15 PR/VAR a 37 PR/VAR alla scala di 1:500.

2. Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nel precedente art.11 delle presenti norme.

3. Ai fini dell'attuazione del Piano e della determinazione dei tipi e dei caratteri dell'edificazione, si individuano le seguenti categorie di intervento:

- A - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- B - restauro conservativo;
- B1 - risanamento igienico ed edilizio;
- C - ristrutturazione edilizia;
- D - demolizione e/o ricostruzione;
- E - comparti unitari.

4. Per le categorie di intervento di cui alle lettere A, B, B1 e C, deve farsi riferimento alle relative norme contenute nella "Disciplina Edilizia".

5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al precedente punto 3 lettera C, sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni per esigenze igienico - sanitarie, per l'adeguamento dell'altezza dei piani e della linea di gronda agli edifici laterali, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli elaborati grafici di P.R.E. e delle norme di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444.

6. Gli interventi di cui alla lettera D, anch'essi da attuarsi nel rispetto delle norme del D.M. n.1444/1968, devono intendersi di demolizione e/o di ricostruzione, totale o parziale, e/o di completamento, secondo le ragioni di ingombro e le altezze dei piani, prescritti negli elaborati grafici di P.R.E.; per i citati interventi, unitamente a quelli di cui alla lett. C (ristrutturazione edilizia), è ammesso un massimo di tre piani.

7. Per particolari casi di allineamento planimetrico e/o altimetrico dei fabbricati, può essere prescritto, l'adeguamento planimetrico e/o dell'altezza alla linea di gronda ed alle pendenze del tetto del fabbricato vicino, e ciò al fine di rendere omogenei prospetto e profondità dell'isolato relativo.
8. Qualora se ne presenti la necessità, possono essere comunque attivati i Comparti di cui alla lettera E per l'attuazione delle previsioni e prescrizioni del P.R.E.; quanto sopra in aderenza alle disposizioni di cui all'art.26 della L.R. n.70/1995.
9. La superficie fondiaria eventualmente eccedente il rapporto di 2,50 mc/mq è utilizzabile per costruzioni non residenziali (di cui all'art. 11 delle presenti norme) e/o per servizi accessori, aventi comunque altezza massima di m. 3,50 e superficie coperta non superiore al 10 % dell'area eccedente.

Art.13 Zona A2 di recupero e completamento

1. Le zone A2 di recupero e completamento delle fasce marginali al nucleo originario sono suddivise in 15 isolati; dette zone sono perimetrare nella TAV.9 PR/ VAR alla scala 1:5.000, e zonizzate, singolarmente, nelle TAVV. da 38 PR/ VAR a 52 PR/ VAR di progetto, alla scala di 1:500.
2. Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.
3. Per il patrimonio edilizio esistente valgono le categorie di intervento di cui al precedente art.12.

4. Sono ammesse nuove edificazioni, secondo le sagome di massimo ingombro e le altezze dei piani prescritte negli elaborati di progetto.
5. Per le nuove edificazioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - P (superficie a parcheggio) mq.1 per ogni mc.10;
 - D.C. (distanze dai confini) m.5.00;
 - D.F. (distanze dai fabbricati) m.10.00.
6. Le sagome di massimo ingombro, graficizzate negli elaborati di P.R.E., sono da considerarsi indicative e possono essere modificate a condizione che ciò non determini un aumento volumetrico rispetto alle previsioni di P.R.E..
7. La superficie fondiaria eventualmente eccedente il rapporto di 1,50 mc/mq è utilizzabile per costruzioni non residenziali (di cui all'art. 11 delle presenti norme) e/o per servizi accessori, aventi comunque altezza massima di m. 3,50 e superficie coperta non superiore al 10 % dell'area eccedente.

Art.14 Zona A3 di completamento delle espansioni recenti

1. Le zone A3 di completamento delle espansioni recenti sono perimetrate nella TAV.9 PR/ VAR, alla scala 1:5000, e zonizzate nelle TAVV. da 10 PR/. VAR a 14 PR./ VAR di progetto, alla scala 1:1000.
2. Le destinazioni d'uso ivi previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in dette zone, deve farsi riferimento alle categorie di cui alle lettere A, B, B1 e C dell'art.12 delle presenti norme. Sono ammessi:

- la sopraelevazione degli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra, attraverso la realizzazione di un ulteriore piano, nel rispetto delle sagome di ingombro dell'esistente o di quelle derivanti dagli eventuali ampliamenti ammessi;
- ampliamenti orizzontali così articolati:
 - per edifici di S.U. fino a 120 mq. max 20%;
 - per edifici di S.U. fino a 150 mq. max 15%;
 - per edifici di S.U. fino a 200 mq. ed oltre max 10%;
- costruzioni non residenziali (garages, cantine, gazebo, ecc.) per max mq.1 per ogni mc.10 di volume esistente, di altezza max m.3,50.

3.1 Attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico esistenti.

Nel caso di attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico esistenti, che non siano in contrasto con il carattere residenziale della zona, oltre agli interventi di cui alle lettere A, B, B1 e C dell'art.12 delle presenti norme, è ammessa, ove inesistente, la realizzazione di una abitazione per il gestore – custode, nei limiti di una volumetria massima di 450 mc e secondo i parametri di cui al punto 6. del presente art.

3.2 Area di riqualificazione commerciale e residenziale.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, il Piano individua un'area con caratteristiche di centralità urbana e ruolo commerciale (tav. n° 11), definita "Area di riqualificazione commerciale e residenziale"; al fine di incentivare la sua riqualificazione, oltre al raddoppio degli ampliamenti di cui al precedente punto 3. sono previste sopraelevazioni e/o adeguamenti dei piani, fino all'altezza fronte strada di m 10,50.

4. Nuove costruzioni

Sono altresì ammesse nuove costruzioni nei lotti edificabili individuati negli elaborati di P.R.E.. Per ogni lotto è indicata la sagoma di max ingombro e il numero dei piani delle nuove costruzioni.

La sagoma di max ingombro delle nuove costruzioni è indicativa per forma e posizionamento all'interno del lotto; è prescrittiva per il calcolo della volumetria espressa dal lotto.

4.1 Il computo volumetrico per l'applicazione della norma di cui al comma precedente è dato dal rapporto tra la superficie di massimo ingombro e l'altezza max consentita. Sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m. 2,00.

4.2 Per casi particolari (stesso proprietario, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restando comunque la volumetria consentita.

5. In tutti i lotti delle zone A3 la superficie eventualmente eccedente il rapporto fondiario di 1,5 mc/mq, è utilizzabile per costruzioni non residenziali (di cui all'art.11 delle presenti norme) e/o per servizi accessori, aventi comunque altezza max di m. 3,50 e superficie coperta non superiore al 10 % dell'area eccedente.

6. Per le nuove edificazioni e per gli interventi di cui ai precedenti punti 3. - 3.1 e 3.2 si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:

- P (parcheggi) mq. 1 per ogni mc. 10;
- P (commercio) mq. 2 per ogni mq. 10;
- D.C. (distanze dai confini) m. 5,00;
- D.F. (distanze dai fabbricati) m. 10,00.
- S.P. (superficie permeabile) minimo 20%.

Art.15 Zone di espansione del capoluogo

1. Le zone di espansione del capoluogo sono perimetrare con campitura grafica specifica nella TAV.9 PR/ VAR alla scala 1:5.000 e zonizzate nelle TAVV.10-11-12-14 PR/ VAR di progetto, alla scala 1:1.000. Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.
2. Per il patrimonio edilizio esistente valgono le prescrizioni di cui all'art.14 delle presenti norme.
3. Il Piano organizza le zone di espansione in lotti edificabili; il lotto edificabile deve intendersi comprensivo della fascia di rispetto stradale, da attuarsi secondo le modalità e prescrizioni di cui al successivo art. 36.; il numero dei lotti é prescrittivo e ad ogni lotto corrisponde un unico edificio di max 2 piani di mc. 550 complessivi; per casi particolari (stesso proprietario, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restante comunque la volumetria massima ivi prevista; sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m.2,00; la superficie del lotto, eventualmente eccedente il rapporto fondiario, è utilizzabile per costruzioni non residenziali, di cui all'art.11 delle presenti norme, e/o per servizi accessori, di altezza max m.3,50 e di superficie non superiore al 10% di quella eccedente.
4. L'indice fondiario per la determinazione della superficie impegnata, con l'esclusione della zona P.E.E.P. la cui densità fondiaria è desumibile dalle relative prescrizioni grafiche, é di 1 mc./mq..
5. Per le nuove edificazioni si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:
 - p (parcheggi) mq.1 per ogni mc.10;
 - p (commercio) mq.2 per ogni mq.10;
 - D.C. (distanze dai confini) M.5,00;
 - D.F. (distanze dai fabbricati) m.10,00;
 - D.S. (distanza dalle strade) in allineamento o m. 7,50.

- S.P. (superficie permeabile) minimo 40%.

6. Programma Integrato di Trasformazione Urbana (programma STU)

Il P.R.E., allo scopo di riequilibrare la struttura urbana con il recupero della "centralità" del centro storico, di potenziare e qualificare la dotazione di attrezzature di servizio, nonché di favorire l'offerta di abitazioni a costi minori di quelli correnti, individua l'area destinata al Programma Integrato di Trasformazione Urbana "Parco Boschetto" e, nell'ambito di questa l'area più prossima al "centro" (Corso Mazzini - Piazza Garibaldi), per la cui attuazione è stata promossa dal Comune la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU); le previsioni di cui ai suddetti programmi, fanno riferimento ai sottoelencati interventi e ad un volume totale programmato di mc 20.000 :

- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- realizzazione di edilizia privata;
- realizzazione di attrezzature di servizio;
- realizzazione del parco urbano.

Art.16 Zone di completamento ed espansione in località Montalfano

1. Il P.R.E. disciplina le modalità di attuazione in località Montalfano, secondo quanto prescritto nelle presenti norme, nonché secondo quanto graficizzato nella TAV.8 PR/VAR, scala di 1:2.000.
2. Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme. Per il patrimonio edilizio esistente si applicano le prescrizioni di cui all'art.14 delle presenti norme.

3. Per le nuove costruzioni il Piano definisce i lotti edificabili; il numero dei lotti è prescrittivo e ad ogni lotto corrisponde un unico edificio di max 2 piani di mc.420 complessivi; per casi particolari (stesso proprietario, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restando comunque la volumetria massima ivi prevista; sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m. 2,00; la superficie del lotto, eventualmente eccedente il rapporto fondiario, è utilizzabile per costruzioni accessorie, non residenziali, compatibili con il carattere della zona; in tal caso dovranno essere rispettate le seguenti modalità attuative: altezza max m.4,50, superficie coperta non superiore al 10% dell'area eccedente.

4. L'indice fondiario per la determinazione della superficie impegnata è di 1,00 mc./mq..

5. Per le nuove edificazioni si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:

- P (parcheggi) mq.1 per ogni mc.10;
- P (commerciali) mq.2 per ogni mq.10;
- D.C. (distanze dai confini) m.5,00;
- D.F. (distanze dai fabbricati) m.10,00.
- D.S. (distanza dalle strade) in allineamento o m. 7,50;
- S.P. (superficie permeabile) minimo 50%.
- Distanza dal tratturo : D.M. 1 aprile 1968 n° 1404, integrato dal "Nuovo Codice della Strada".

Art.17 Zone di completamento ed espansione in località Ributtini

1. Il P.R.E. disciplina le modalità di attuazione in località Ributtini, secondo le indicazioni di cui alle presenti norme, nonché le zonizzazioni di cui alla TAV. 54 PR/VAR, scala 1:1.000.

2. Tali modalità attuative riguardano sia il recupero degli edifici residenziali abusivi esistenti e sia il completamento della zona edificata, mediante la previsione di nuove costruzioni e dei servizi necessari.

3. Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.

4. Per il patrimonio edilizio esistente si applicano le prescrizioni di cui al precedente art.14.

5. Per le nuove costruzioni il Piano definisce i lotti edificabili; il numero dei lotti é prescrittivo e ad ogni lotto corrisponde un unico edificio di max 2 piani di mc.420 complessivi; per casi particolari (stesso proprietario, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restando comunque la volumetria massima ivi prevista; sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore e, m.2,00; la superficie del lotto, eventualmente eccedente il rapporto fondiario, é utilizzabile per costruzioni accessorie, non residenziali, compatibili con il carattere della zona; in tal caso dovranno essere rispettate le seguenti modalità attuative: altezza max m. 4,50, superficie coperta non superiore al 10% dell'area eccedente.

6. L'indice fondiario per la determinazione della superficie impegnata é di 1,00 mc./mq..

7. Per le nuove edificazioni si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:

- P (parcheggi) mq.1 per ogni mc.10;
- P (commerciali) mq.2 per ogni mq.10;
- D.C. (distanze dai confini) m.5,00;
- D.-P. (distanze dai fabbricati) m.10,00;
- D.S. (distanza dalle strade) in allineamento o m.7,50.
- S.P. (superficie permeabile) minimo 50%.

Art.18 Zone di completamento ed espansione in località Polercia

1. Il P.R.E. disciplina le modalità di attuazione in località Polercia, secondo le indicazioni di cui alle presenti norme, nonché le zonizzazioni di cui alla TAV. 53 PR/VAR, scala 1:1.000.
2. Tali modalità attuative riguardano sia l'intervento sul patrimonio edilizio esistente e sia il completamento della zona edificata, mediante la previsione di nuove costruzioni e dei relativi servizi necessari.
3. Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.
4. Per il patrimonio edilizio esistente si applicano le prescrizioni di cui al precedente art.14.
5. Per le nuove costruzioni il Piano definisce i lotti edificabili; il numero dei lotti è prescrittivo e ad ogni lotto corrisponde un unico edificio di max 2 piani di mc.420 complessivi; per casi particolari (stesso proprietari, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restando comunque la volumetria massima ivi prevista; sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m.2,00; la superficie del lotto, eventualmente eccedente il rapporto fondiario, è utilizzabile per costruzioni accessorie, non residenziali, compatibili con il carattere della zona; in tal caso dovranno essere rispettate le seguenti modalità attuative: altezza max m.4,50, superficie coperta non superiore al 10% dell'area eccedente.
6. L'indice fondiario per la determinazione della superficie impegnata è di 1,00 mc./mq..
7. Per le nuove edificazioni si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:
 - P (parcheggi) mq.1 per ogni mc.10;

- P commerciali mq.2 per ogni mq.10;
- D. C. (distanze dai confini) m.5,00;
- D.F. (distanze dai fabbricati) m.10,00;
- D.S. (distanza dalle strade) in allineamento o m.7,50.
- S.P. (superficie permeabile) minimo 50%.

Art.19 Aree a verde privato

1. Tali aree hanno come destinazione prevalente quella del verde privato.
2. Le potenzialità edificatorie per usi privati dei suoli a destinazione verde privato sono riconosciute con le seguenti modalità:
 - indice di fabbricabilità territoriale – $It = 0,30 \text{ mc/mq}$;
 - attuazione tramite trasferimento del volume spettante su altro terreno edificabile (secondo quanto dettato dall'art. 9 delle presenti norme);
3. in alternativa, su queste aree é consentita la sola realizzazione di opere e manufatti a servizio dei complessi edilizi residenziali:
 - sistemazioni a giardini o di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi diversi da quelli strettamente necessari ai servizi indispensabili;
 - parcheggi all'aperto o in autorimesse;
 alle seguenti condizioni (fermo restando $It = 0,30 \text{ mc/mq}$):
 - Superficie massima coperta 10 % di S_f
 - H (altezza max) m.3,05;
 - S_p (superficie permeabile) 80 %
 - D .C. (distanza dai confini) m.5,00 o in aderenza;
 - D.F. (distanza dai fabbricati) m.10.00 o in aderenza.

Art.20 Aree a verde di consolidamento

1. Tali aree hanno come destinazione d'uso preminente quella del verde di consolidamento.
2. E' consentita la realizzazione di opere e manufatti non residenziali (purché rimovibili in qualsiasi istante e il cui progetto sia preceduto da una relazione geologica - geotecnica) alle stesse condizioni e prescrizioni del precedente art.19 delle presenti norme.

Art.21 Aree a verde agricolo di protezione del tratturo in località Montalfano - Aree di proprietà comunali a verde di rispetto ambientale

1. Tali aree hanno come destinazione d'uso preminente quella tradizionale agricola, come verde di protezione naturale - paesistico del tratturo.
2. E' comunque consentita la realizzazione di opere o manufatti a servizio delle attività agricole, alle stesse condizioni e prescrizioni del successivo art. 27 delle presenti norme.
3. Le aree di proprietà comunali a verde di rispetto ambientale in località Montalfano, esprimono una potenzialità edificatoria pari all'indice territoriale I.t. = 0,06 mc/mq, che può essere utilizzata solo per opere di valorizzazione ambientale :
 - sistemazioni a verde, giardini, orti botanici, piccoli parchi e boschi con essenze locali, informati al contesto naturale del Fiume Trigno, che non comportino la realizzazione di volumi diversi da quelli strettamente necessari ai servizi indispensabili e alle seguenti condizioni:
 - Superficie massima coperta 10 % di Sf
 - H (altezza max) m.3,05;
 - Sp (superficie permeabile) 90 %

- D.C. (distanza dai confini) m.5,00;
- D.F. (distanza dai fabbricati) m.10,00.

Art.22 Aree per insediamenti produttivi in località Aragona

1. La zona per insediamenti produttivi Aragona è destinata all'insediamento e allo sviluppo di imprese operanti nel settore del turismo, della ricettività turistica e dei servizi connessi: impianti ed attrezzature sportive, ricreative, per lo spettacolo, la ristorazione, ecc. Sono consentiti locali di abitazione solo ad uso del custode o del titolare dell'impresa, per una superficie massima lorda non superiore al 25 % della superficie edificabile lorda (Se), con un massimo di mq 300.

2. Gli interventi si attueranno nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- N° massimo di piani fuori terra = 2
- Altezza massima = m 6,50
- Distanza da strade e confini = m 5,00
- Distacco tra fabbricati m 10,00
- Parcheggi di pertinenza = 40 % di Se
- Superficie permeabile (SP) minimo 20 % di Sf
- Densità arborea pari ad un albero ogni 200 mq di Sf.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita di una superficie pari al 5 % della superficie fondiaria (Sf), da destinarsi ad urbanizzazioni primarie (verde e parcheggi pubblici, ecc.); tale cessione sarà localizzata secondo le previsioni di piano.

2.1. Gli interventi di carattere commerciale relativi alla media e grande distribuzione di cui all'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 114/1998, devono rispondere ai parametri e agli standard previsti all'Art. 7 (Parametri di insediabilità urbanistica) della L.R. 9 agosto 1999 n. 62.

3. Gli impianti produttivi esistenti, indicati negli elaborati di P.R.E., potranno subire trasformazioni e/o modificazioni nel rispetto delle presenti norme.

Art.23 Aree per insediamenti produttivi in località Polercia e Il Lago

1. Il piano della zona artigianale Polercia individua le aree per i diversi usi produttivi:

a - aree artigianali suddivise in lotti, destinate alla produzione artigianale, all'installazione di laboratori, magazzini, uffici, esposizioni e servizi connessi alle attività artigianali, in osservanza delle norme vigenti in materia di sicurezza, inquinamento, tipologie di produzione;

b – aree per attrezzature direzionali e terziarie destinate a uffici, banche, sale congressi, foresteria, alberghi, servizi della ristorazione in generale, locali espositivi e commerciali, ecc.;

c – aree per attrezzature tecniche private e servizi (As), destinate ad impianti di distribuzione di carburanti e alla manutenzione dei mezzi, oltre che alla localizzazione di servizi logistici;

d - aree per attrezzature pubbliche (A), destinate a tutti i servizi e alle urbanizzazioni secondarie pubbliche;

e – aree per viabilità e parcheggi pubblici (Pk)

f – aree a verde pubblico attrezzato, inedificabili, coincidenti con la zona archeologica sottoposta a vincolo speciale della Soprintendenza Archeologica,

destinate alla valorizzazione del patrimonio storico ed ambientale, con iniziative e progetti pubblici preventivamente approvati dalla Soprintendenza;

g – aree a verde pubblico attrezzato a protezione della zona archeologica, inedificabili;

h – aree a verde di rispetto, inedificabili, destinate alla creazione di “zone cuscinetto” densamente alberate ;

i – aree per l’adeguamento della viabilità di zona produttiva, destinate alla ristrutturazione della viabilità esistente e alla realizzazione di nuovi tratti viarii, per il collegamento delle zone produttive “Polercia” e “Aragona”;

Sono consentiti locali di abitazione solo ad uso del custode o del titolare dell'impresa, per una superficie massima lorda non superiore al 25 % della superficie edificabile lorda (Se), con un massimo di mq 300.

2. Gli interventi si attueranno nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,49$ mq./mq.;
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80$ mq./mq.;
- Altezza massima - $H_{max} = 10,50$ m. Possibili deroghe sono ammesse per attrezzature speciali connesse all’edificio produttivo (silos, torri tecniche, ecc.);
- Distanza da strade e confini = 5,00 m.;
- Distacco tra fabbricati = 10,00 m..
- p (parcheggi di pertinenza residenziale) mq. 1 per ogni mc. 10 di residenza;
- p (parcheggi di pertinenza produttiva) 10 % di Se;
- p (parcheggi di pertinenza commerciale - direzionale) minimo 40 % di Se;
- S.P. (superficie permeabile) minimo 20% di superficie fondiaria (Sf).
- Densità arborea pari ad un albero ogni 200 mq di Sf.

Non sono ammesse costruzioni accessorie o altro che risulti addossato alla recinzione, fatta eccezione per la portineria, che potrà avere una superficie coperta massima di mq 10 e l’altezza non superiore a m 3,00 e per la tettoia di copertura del parcheggio interno al lotto.

2.1. Gli interventi di carattere commerciale relativi alla media e grande distribuzione di cui all'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 114/1998, devono rispondere ai parametri e agli standard previsti all'Art. 7 (Parametri di insediabilità urbanistica) della L.R. 9 agosto 1999 n. 62.

3. L'assegnazione dei lotti, secondo le previsioni dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, avverrà nella misura del 50 % attraverso la "cessione in proprietà" e per il restante 50 % attraverso la "concessione in diritto di superficie". Tali ripartizioni sono computate nel corso delle assegnazioni in rapporto alle esigenze poste dal processo attuativo; la "concessione in diritto di superficie" ha una durata di 99 anni.

3.1 All'atto della concessione o della cessione e prima del rilascio del Permesso di costruire, si dovrà stipulare un atto pubblico tra l'Amministrazione comunale e il concessionario, con cui saranno stabiliti e disciplinati gli oneri a carico dell'assegnatario.

3.2 All'atto di assegnazione ed in ragione di esigenze produttive, l'Amministrazione Comunale può autorizzare sia l'aggregazione di più lotti, fino a un massimo di tre, da concedere alla stessa azienda, sia il frazionamento di un lotto in due sub-lotti da concedere a due diverse aziende.

3.3 Per l'attuazione delle zone produttive ed in particolare per le assegnazioni, la Giunta Municipale opera sentita la Commissione Comunale per le Aree Artigianali, istituita con delibera del Consiglio Comunale e nella cui composizione entrano a far parte anche due rappresentanti delle organizzazioni artigiane. La commissione istituisce le norme di assegnazione delle aree conformemente alla legge 22.10.1971 n° 865 e succ. mod. e integrazioni.

3.4 La commissione si riunisce su convocazione del Sindaco e opera con funzioni di organo consultivo della Giunta Municipale, predisponendo le graduatorie di assegnazione, sia in proprietà che in diritto di superficie, i prezzi di vendita o di cessione e le convenzioni.

3.5 Le domande degli assegnatari dovranno contenere i seguenti elementi conoscitivi necessari alla formazione delle graduatorie di assegnazione:

- Qualifica dei richiedenti.
- Relazione descrittiva dei locali eventualmente già in uso all'attività e di eventuali ordinanze al trasferimento dell'azienda per nocività e molestia dei processi produttivi.
- Relazione descrittiva dei requisiti necessari alla nuova sede in ordine alla dimensione del lotto, superficie edificabile lorda (Se) del capannone, consumi idrici ed energetici previsti, numero di addetti, numero di automezzi fissi e saltuari a servizio dell'azienda, tipo di rifiuti prodotti (liquidi, gassosi, solidi), presenza eventuale di abitazione.

4. L'Amministrazione dovrà verificare attraverso gli uffici competenti e le imprese dovranno concretamente garantire che gli scarichi di immissione nelle reti fognanti e nell'atmosfera, abbiano le concentrazioni e le caratteristiche chimico – fisiche previste dalla legge n° 319/1976 e successive mod. e integrazioni e dalle norme vigenti in materia.

5. Le aree di proprietà privata, che nel Piano di zona artigianale sono indicate ad usi pubblici, le cui potenzialità edificatorie per usi privati sono comunque garantite dal P.R.E., possono essere acquisite a patrimonio pubblico senza necessità di esproprio, tramite l'acquisto al prezzo agricolo, da parte del Comune, o tramite cessione gratuita quando sia prevista la formazione di comparti.

6. Le potenzialità edificatorie per usi privati dei suoli a destinazione finale pubblica, nel Piano di zona artigianale, sono riconosciute con le seguenti modalità:

- indice di fabbricabilità territoriale – IT = 0,10 mc/mq;
- attuazione tramite trasferimento del volume spettante su altro terreno edificabile (secondo quanto dettato dall'art. 9 delle presenti norme), o su terreno in zona agricola quando, a causa della destinazione pubblica, sia interrotta la continuità del fondo.

7. Gli impianti produttivi esistenti, indicati negli elaborati di P.R.E., potranno subire trasformazioni e/o modificazioni solo nel rispetto delle presenti norme.

8. *Le “zone artigianali connesse all’utilizzo di tecnologie avanzate”, individuate negli elaborati grafici di Piano, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,30 mq/mq;*
- *Altezza massima H max = 7,50 mt.;*
- *Distanza da strade e confini = 5,00 mt.; (salvo diversa indicazione di P.R.E.);*
- *Distacco tra fabbricati =10,00 mt..*
- *Definizione delle quote afferenti gli spazi a parcheggio, in aderenza alle disposizioni di cui al punto 2 dell’art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.*

In dette zone è consentita la realizzazione di un alloggio abitativo per il titolare, o per il personale addetto, in misura non superiore a mc 450.

9. *Gli Insediamenti “Produttivi – ambientali” (I.P.A.) si attuano tramite Accordo di Programma ai sensi degli artt. 8 bis e 8 ter della L.R. 27 aprile 1995 n° 70.*

10. Aree produttive ecologicamente attrezzate

10.1. Al fine di definire le aree produttive “Aree ecologicamente attrezzate” ai sensi della deliberazione di G.R. 10 ottobre 2003 n. 1122 (B.U. Abruzzo 11 giugno 2004 n. 16):

- le aree destinate ad attività produttive saranno dotate di un sistema coordinato di collegamenti a reti ed infrastrutture atte a garantire la prevenzione integrata dell’inquinamento dell’aria, dell’acqua e del terreno e di idonea strumentazione in grado di effettuare un costante monitoraggio delle emissioni in atmosfera;

saranno inoltre garantite:

- la possibilità di raggiungere agevolmente l’area;
- l’accessibilità alle principali reti di comunicazione a livello regionale;
- la presenza di tutte le opere di urbanizzazione (energia elettrica, fognature industriali, impianti di depurazione, impianto smaltimento rifiuti);
- la sicurezza sotto i profili idrogeologici e ambientali;
- la presenza o previsione di un sistema coordinato di collegamenti a reti e ad infrastrutture, con particolare riferimento a:

a) rete di rilevazione di dati ambientali;

b) smaltimento rifiuti;

- c) impianti di collettamento o depurazione della acque reflue;
- d) impianto di collettamento e trattamento delle emissioni in forma singola o associata;
- e) impianto di produzione o distribuzione dell'energia;
- potranno essere stabilite priorità per gli insediamenti di attività produttive che utilizzano e/o producono tecnologie ambientali, e che producono prodotti a basso impatto ambientale (green);
- con dotazione di un unico sistema di ecogestione ambientale con riferimento alla normativa ISO 14001 o al sistema comunitario di cui al regolamento CEE;

10.2. Gli impianti produttivi localizzati nelle aree ecologicamente attrezzate sono esonerati, ai sensi del comma 1, dell'art. 26 del D.Lgs. n. 112/1998 e successive modificazioni ed integrazioni dall'acquisizione delle autorizzazioni concernenti l'utilizzazione dei servizi ivi presenti;

10.3. Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione ed ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune, eventualmente delegando l'Unione di cui fa parte, potrà realizzare aree ecologicamente attrezzate, producendo successivamente formale istanza alla Regione Abruzzo per l'assenso ed il conseguente riconoscimento di tali aree;

- per l'acquisizione dell'assenso e conseguente riconoscimento dell'area ecologicamente attrezzata, ancorché interessante una superficie inferiore ai 40 ettari, saranno sottoposti all'esame del Comitato di Coordinamento regionale per la Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del punto 10 dell'allegato B) di cui alla Deliberazione G.R. n. 119/2002:

- a) il progetto di sviluppo qualora l'area sia ancora da realizzare;
- b) l'atto e gli elaborati tecnici presupposti qualora l'area sia già stata realizzata;

10.4. I criteri per la definizione delle forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi nelle aree ecologicamente attrezzate sono stabiliti nel punto 4. della citata delibera G.R. 10 ottobre 2003 n° 1122:

- nel rispetto dell'art. 26, comma 2, della L.R. n. 11/1999, è affidata ai Comuni, che eventualmente potranno delegare le Unioni di cui fanno parte, e ai Consorzi per lo Sviluppo Industriale, l'esercizio delle funzioni per la realizzazione, l'ampliamento la riqualificazione e gestione dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate in forma unitaria anche mediante ricorso a società miste di capitali a partecipazione pubblica e privata minoritaria o maggioritaria, secondo le forme e le modalità previste dall'ordinamento per la costituzione delle società di gestione dei servizi pubblici locali ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

11. La zona per insediamenti produttivi in località Il Lago è destinata all'insediamento e allo sviluppo di attività commerciali e dell'artigianato di servizio; alle piccole imprese artigianali e/o commerciali che, per la loro ridotta dimensione, abbiano necessità di una funzionale integrazione con la residenza; quest'ultima è concessa esclusivamente al titolare dell'impresa; in questo caso potrà essere destinata a residenza una quota non superiore al 25 % della superficie edificabile lorda (Se), con un massimo di mq 300.

Gli interventi si attueranno nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,45 \text{ mq./mq.}$;
- Indice di utilizzazione fondiaria (quota residenziale compresa) $U_f = 0,63 \text{ mq./mq.}$;
- Altezza massima - $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$;
- Distanza da strade e confini = $5,00 \text{ m}$;
- Distacco tra fabbricati = $10,00 \text{ m}$.
- p (parcheggi di pertinenza residenziale) mq. 1 per ogni mc. 10 di residenza;
- p (parcheggi di pertinenza produttivo/commercio) 10 % di Se;
- S.P. (superficie permeabile) minimo 20% di superficie fondiaria (Sf).
- Densità arborea pari ad un albero ogni 200 mq di Sf.
- Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita di una

superficie almeno pari al 10 % della superficie territoriale, da destinarsi ad urbanizzazioni primarie (verde pubblico, parcheggi, ecc.); tale cessione dovrà essere localizzata secondo le previsioni di piano o a ridosso della viabilità.

Art.24 Zona industriale sottoposta a Piano Regolatore dell'ASI Vasto – S. Salvo

1. Per tale zona il P.R.E. recepisce e fa proprie, ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi in materia, le previsioni e prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Territoriale del Consorzio A.S.I. del Vastese.

Art.25 Aree commerciali e terziarie (AC)

Aree ricettivo turistiche (AT)

1. Tali aree, individuate nelle tavole di P.R.E. con specifica campitura, sono destinate alla realizzazione di edifici commerciali e/o direzionali (AC) e ricettivo – turistiche (AT) ed ai servizi ad essi strettamente connessi.

2. Le aree AC, commerciali e/o direzionali, localizzate nelle zone A1 è A2, ne seguono le prescrizioni relative; per tutte le altre zone il progetto esecutivo dovrà predisporre nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario IF = 1,50 mc./mq.;
- Altezza massima H max = 7,50 mt.;
- Distanza da strade e confini = 5,00 mt.; (salvo diversa indicazione di P.R.E.);
- Distacco tra fabbricati =10,00 mt..
- Definizione delle quote afferenti gli spazi a parcheggio, in aderenza alle disposizioni di cui al punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

3. In dette zone è consentita la realizzazione di un alloggio abitativo per il titolare, o per il personale addetto, in misura non superiore a mc 450.

4. L' area AT, ricettivo – turistica localizzata nella zona di “Colle Polercia”, la cui perimetrazione comprende anche la zona sottoposta a vincolo archeologico e la zona destinata a verde pubblico attrezzato (afferente la zona per Insediamenti Produttivi Polerci, è soggetta alla predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico – edilizio da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale e che preveda, con forme, dimensioni e modalità da stabilirsi in sede di convenzione, la cessione al Comune delle aree a vincolo archeologico e a verde pubblico di cui sopra.

5. L' area AT, ricettivo – turistica localizzata nella zona di “Rialzo Tana”, è soggetta alla predisposizione di un progetto unitario di tipo urbanistico – edilizio da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale, con forme, dimensioni e modalità da stabilirsi in sede di convenzione.

6. Le destinazioni d'uso ammesse sono relative alla residenza turistica in generale, con tutte le attività attinenti e connesse, alberghi, ristoranti, centri commerciali, servizi accessori, aree attrezzate per sosta autocaravan, caravan e case-mobili, aree a verde attrezzato, attrezzature ludico – ricreativo – sportivo, ecc..

7. Il progetto potrà attuarsi anche per sub comparti e dovrà predisporli nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale IT = 0,45 mc./mq.;
- N° max di piani fuori terra = 2;
- Altezza massima - H max = 7,50 mt.;
- Distanza da strade e confini = 5,00 mt.;
- Distanza dalla strade di crinale = 10,00 mt.;
- Distacco tra fabbricati = 10,00 mt..
- Quote afferenti gli spazi pubblici, in aderenza alle disposizioni del D.M. 2.4.1968, n.1444.

Art.26 Zona agricola

1. Tra gli obiettivi perseguiti dal P.R.E. riveste ruolo di preminente importanza quello della tutela e della valorizzazione del territorio agricolo, boschivo e naturale.
2. Il territorio agricolo del Comune di Cupello deve, pertanto, intendersi destinato prevalentemente alle attività produttive agro – silvo - pastorali, nonché alle iniziative di tutela e valorizzazione ambientale e turistica, nei limiti delle vigenti leggi in materia e di quanto previsto dal presente Piano.
3. Le aree tratturali, individuate nel territorio comunale, sono disciplinate dal Piano Quadro di utilizzazione delle aree tratturali, di cui agli allegati PQT.

Art.27 Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali

1. Nei suoli agricoli l'edificazione residenziale è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, con l'osservanza delle seguenti modalità:
 - Indice di fabbricabilità fondiario 0.03mc./mq,;
 - Volumetria max consentita per ogni singolo edificio residenziale non superiore a mc. 800;
 - Unità minima aziendale mq. 10.000;
 - Altezza massima m. 7.50;
 - D.C. (distanze dai confini) m. 5,00;
 - D.F. (distanze dai fabbricati) m.1 0,00;

- Distacco dai cigli stradali non inferiori da quelli fissati nel successivo Art.35 delle presenti norme.

Sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m. 2,00.

2. Per gli aventi diritto (imprenditori agricoli a titolo principale - Art.4 L.R. 2.3.1979, n.12) è ammesso l'accorpamento dei fondi non contigui della stessa unità aziendale, ricadenti nel territorio comunale o in quello dei comuni contermini.

3. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di fabbricabilità risultante dalle disposizioni del presente articolo, non consente la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume pari a mc. 80 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di mc. 800 di residenza; tali benefici possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale. Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 28.

4. Gli edifici esistenti nel territorio agricolo, anche se di dimensioni superiori alle prescrizioni di cui al precedente 1° comma, possono essere oggetto di interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione, purché mantenuti alla destinazione agricola.

5. Gli edifici esistenti nel territorio agricolo, per i quali viene dimostrata inequivocabilmente l'abbandono e/o la non utilizzazione da più di 10 anni, possono essere oggetto di interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione, con una maggiorazione volumetrica non superiore al 30% di quella esistente, anche se non destinati a residenza agricola.

6. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue Pertinenze, viene trascritta nel Pubblico Registro Immobiliare unicamente agli atti di autorizzazione o

concessione, di cui alla presente normativa, a cura del Comune e a spese dell'interessato.

7. Per le finalità stabilite nei precedenti commi, il Comune deve dotarsi di un Pubblico Registro nel quale vanno riportati i dati catastali dei terreni asserviti alle costruzioni realizzate, a norma della L.R. n.18/1983 e successive modifiche e integrazioni.

8. Dette aree non possono essere computate per successive iniziative edilizie. Le proprietà e i terreni asserviti alle costruzioni, realizzate o da realizzare, saranno altresì riportate su apposite mappe catastali allegate al Pubblico Registro.

Art.28 Manufatti connessi alla conduzione del fondo

1. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

2. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e/o secondo quanto previsto dalla L.R. n° 12/99 e dalla L.R. n° 54/99; è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq 0,015/mq fino ad un massimo di 600 mq . Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3.000 mq.

3. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici consentiti dall'articolo precedente; debbono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria 200 mq./ha;
- Superficie utile non superiore a mq.600;
- D.C. (Distanza dai confini) non inferiore a m.5.

4. Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Art.29 Impianti produttivi nei suoli agricoli

1. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- Distacco tra fabbricati non inferiore a mt.20;
- Distanza dai confini non inferiore a m.10, da elevarsi a m.15 in caso di confine urbanistico con altra zona omogenea;
- Distacco dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati nel successivo art. 35 delle presenti norme;
- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta;
- Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e/o previsti dal P.R.E., nonché dalle sorgenti o laghetti artificiali non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a m. 300 da elevare a m. 1.000 per gli allevamenti suinicoli industriali.

2. Tale ultima norma è da intendersi nel senso della interpretazione autentica di cui alla L.R. 24.3.1988, n. 36, laddove il riferimento al suddetto parametro di distanza si applica solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica di livello industriale, e va inteso quale spazio intercorrente tra l'ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi considerare "l'insediamento abitativo" un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati e forniti di opere di urbanizzazione primaria.

3. Gli insediamenti di allevamenti industriali potranno comunque essere autorizzati solo successivamente all'adozione di apposito atto deliberativo di competenza esclusiva del Consiglio Comunale, che dovrà opportunamente valutare la

compatibilità dell'intervento con lo stato di fatto e dei luoghi relativamente all'ambito territoriale di riferimento.

Art.30 Turismo rurale ed Agriturismo

1. Considerato che il territorio comunale è parte integrante dell' "Area Obiettivo 2 - misura 87.3C", quindi soggetto ad interventi di sostegno legati al DocUP e relativi sottoprogrammi di attuazione (P.I.T., LEADER +, Patti Territoriali, ecc.); per incentivare lo sviluppo delle attività legate a tali programmi, sono ammessi progetti che prevedano, insieme a quella agricola, l'utilizzazione "turistico - ricettiva" (trattorie tipiche, accoglienza, ecc.) del patrimonio edilizio rurale esistente o di nuova realizzazione. Tali progetti, per cui è consentito l'aumento del 20 % del volume edificabile determinato in base all'indice fondiario di 0,03 mc/mq, devono essere corredati, oltre che dalla previsione di nuove maggiori piantumazioni, dal progetto delle soluzioni che si intendono attuare per risolvere i nuovi problemi derivanti dagli usi suddetti: smaltimento rifiuti, inquinamento, traffico veicolare, rumore, eventuali modifiche morfologiche - ambientali, ecc.; è facoltà del Comune concedere il permesso alla realizzazione, sulla base della valutazione dei progetti stessi.

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art.73 della L.R. 12.4.1983, n.18 nel testo in vigore, nel territorio agricolo è consentito l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia.

Art.31 Aree di vincolo cimiteriale

1. All'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono consentite, oltre alle relative attrezzature, piccole costruzioni rimovibili in qualsiasi momento, per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, autorizzate a titolo provvisorio;

sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione ed interventi di adeguamento normativo secondo gli standard minimi di legge.

2. La fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 388 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265, è fissata nel P.R.E. in m. 100, e ciò in attuazione della delibera di C.C. n. 114 del 18.11.1987.

3. Tale fascia potrà essere, per giustificati motivi, ridotta a m. 50, mediante l'attivazione di specifica procedura di legge; in tale eventualità le zone esterne a detta fascia dovranno considerarsi a tutti gli effetti agricole e quindi normate dai relativi artt. 23 e segg. delle presenti norme,

Art.32 Zone di rispetto dei pozzi metaniferi e dei gasdotti

1. Ai fini della sicurezza e dell'incolumità pubblica gli interventi di trasformazione del territorio comunale nelle zone interessate da pozzi metaniferi e/o da gasdotti, sono regolati, oltre che dalle revisioni grafiche e normative del presente P.R.E., dalle relative vigenti disposizioni in materia. **ed in particolare da quelle di cui al 24.11.1984 - G.U. suppl. n.1 del 15.1.1985.**

2. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo seguono le disposizioni di cui al penultimo comma dell'art.7 della L. 25.3.1982, n.94, *e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle vigenti norme regionali e provinciali.*

3. Le opere permanenti relative alle attività sopra menzionate devono in ogni caso interessare la competenza del Consiglio Comunale, che deciderà nei modi e termini prescritti dalle relative vigenti disposizioni in materia.

Art.33 Zona di vincolo archeologico. Aree tratturali

1. Le aree di vincolo archeologico sono inedificabili; sono comunque ammesse in tali aree operazioni di scavo e in genere di valorizzazione, secondo i programmi pubblici o della Soprintendenza.
2. Le aree tratturali di proprietà demaniale sono sottoposte, in aderenza ai DD.MM., 22.12.1983, 20.3.1980 e 15.6.1976, alle disposizioni di cui alla L. 1.6.1939, n.1089; per l'attuazione di dette aree si dovrà fare espresso riferimento alle prescrizioni contenute nel Piano Quadro Tratturi (P.Q.T.), costituente parte integrante del P.R.E..
3. Le aree di proprietà privata ricomprese nell'ambito tratturale sono sottoposte alle specifiche prescrizioni di zona previste negli elaborati grafici e normativi del presente P.R.E. le eventuali domande di autorizzazione o concessione afferenti l'attuazione di dette zone, dovranno obbligatoriamente acquisire il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica di Chieti.

Art.34 Aree di vincolo paesistico

1. Le aree di valore paesistico individuate nelle TAVV. di P.R.E. comprendono:
 - a) - Beni ed aree di cui all'art. 82 del D.P.R. 24.7.1987, n. 616, così come integrato dall'art. 1 della L. 8.8.1985, n. 431;
 - b) - aree di cui all'art. 1 della L. 8.8.1985, n. 431;
 - c) - aree e beni areali lineari e puntuali riconosciuti di rilevanza paesistica e ambientale.
2. Nelle aree di cui alle lettere a) e b), individuate nelle planimetrie di Piano alla scala di 1:5.000, *oltre agli interventi previsti per le zone agricole nei precedenti artt. 26, 27, 28,* sono ammessi interventi, pubblici e privati, finalizzati alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio agrario e naturale, delle risorse del territorio e

dell'ambiente, nonché alla difesa ed al ripristino ambientale, alla ricostruzione ed al mantenimento di ecosistemi ambientali, al restauro ed al recupero di manufatti esistenti.

3. I parametri edilizi di riferimento per i suddetti interventi sono quelli fissati nei precedenti artt. 27 e 28 delle presenti norme.

4. Sono ammesse le trasformazioni agricole che non comportino lo stravolgimento geomorfologico dell'ambiente naturale, il taglio della vegetazione e le alterazioni agli alvei fluviali, dei fossi e dei torrenti.

5. Per questi ultimi, in particolare non sono ammesse le canalizzazioni (cementificazioni, gabbionature, imbrigliamenti in genere) e quant'altro modifichi il loro assetto biologico e naturale.

6. I progetti di interventi infrastrutturali e tecnologici (strade, linee elettriche e telefoniche, acquedotti o metanodotti, impianti di depurazione e simili), anche se pubblici, devono essere supportati da relativo studio di compatibilità ambientale (S.C.A.) da valutarsi, per quanto di competenza, dagli organi preposti.

7. Lo S.C.A., per interventi di livello territoriale o intercomunale, deve essere corredato da uno o più studi di verifica delle alternative possibili all'intervento stesso.

8. Nelle aree di cui alla lettera c), individuate nelle planimetrie di Piano alla scala di 1:5.000, sono ammessi, oltre agli interventi previsti per le aree di cui alle lettere a) e b), interventi finalizzati allo sviluppo di attrezzature turistiche del verde:

- Parchi e giardini attrezzati per il gioco, la ricreazione e lo sport;
- Locali di ristoro e di ritrovo, quali ristoranti, bar, ecc.;
- Attrezzature per lo spettacolo e il divertimento.

9. I suddetti interventi sono realizzati e gestiti da privati, tramite convenzione con il Comune e nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria 300 mq./ha;
- Altezza massima m. 3,50;

- D.C. (Distanza dai confini) non inferiore a m. 5;
- Quote afferenti gli spazi a parcheggio, in aderenza alle disposizioni del D.M. 2.4.1968, n.1444.

10. Quando le aree di cui alla lettera c), sono interessate da nuovi interventi finalizzati a ricerche e/o opere minerarie (pozzi metaniferi, ecc.), gli interventi stessi seguiranno le prescrizioni di cui al precedente art. 32.

Art.35 Viabilità. Criteri generali

1. Le reti di movimento, come da planimetrie allegate al P.R.E., sono costituite dai tracciati viari, dalle attrezzature di raccordo, dagli svincoli, da aree di smistamento e sosta dei mezzi e degli utenti, nonché dalle aree e coni di protezione e rispetto relativi.

2. Le potenzialità edificatorie per usi privati dei suoli "inedificabili" e destinati a nuova sede stradale, sono riconosciute con le seguenti modalità:

- indice di fabbricabilità territoriale – IT = 0,30 mc/mq;
- attuazione tramite trasferimento del volume spettante su altro terreno edificabile, secondo quanto dettato dall'art. 9 delle presenti norme.

3. Le classi stradali e le relative distanze sono così definite:

3.1 - Strade di traffico elevato aventi ruolo regionale ed attraversanti il territorio comunale: appartiene a questa classe la Strada Statale a scorrimento veloce Fondovalle Trigno. La distanza da osservarsi nella edificazione, all'esterno del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.E., a partire dal ciglio stradale é di m.40,00. (Strada di tipo B) - Art.3 D.M. 1.4.1968, n.1404);

3.2 - Strade Statali di media importanza: a questa classe appartiene la S.S. Istonia. La distanza da osservarsi nella edificazione, all'esterno del centro abitato e

degli insediamenti previsti dal P.R.E., a partire dal ciglio stradale é di m.30,00 (Strada di tipo C) - Art.3 del D.M. 1.4.1968, n.1404);

3.3 - Strade di interesse locale: a questa classe appartengono le strade provinciali, comunali e le strade di raccordo con la Istonia e Fondovalle Trigno. La distanza da osservarsi nella edificazione, all'esterno del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.E., a partire dal ciglio stradale é di m.20,00 (Strade di tipo D) - Art.3 del D.M. 1.4.1968, n.1404);

4. Per gli edifici esistenti all'esterno del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.E. sono ammissibili eventuali ampliamenti, nel rispetto delle prescrizioni normative di Piano, a condizione che questi non si realizzino verso il fronte da cui ha origine l'obbligo del rispetto della distanza dalle strade.

5. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o ampliamento per opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizioni e ricostruzioni per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di legge.

6. L'indicazione grafica della viabilità e dei parcheggi di previsione del P.R.E. dovrà considerarsi indicativa fino alla approvazione dei relativi progetti esecutivi; pertanto tali tracciati, pur costituendo elemento vincolante di Piano, potranno subire modifiche tecniche in sede di esecuzione di nuove opere, nel caso le stesse si rendessero necessarie; le aree di risulta, eventualmente determinatesi a seguito della realizzazione delle opere di che trattasi, potranno, tramite specifica deliberazione di Consiglio Comunale e senza ulteriori provvedimenti salvo quello del visto di legittimità di cui all'art.130 della Cost., essere ricondotte alla destinazione d'uso delle zonizzazioni ad esse adiacenti.

Art.36 Fasce di rispetto stradale

1. Le distanze di rispetto della viabilità fanno riferimento alle disposizioni contenute nel "Nuovo Codice della Strada".
2. Le indicazioni previste dalla presente normativa, riguardano le fasce di rispetto stradale individuate all'interno dell'area urbana e tutte previste di larghezza pari a m. 3,00.
3. Le fasce di rispetto stradale costituiscono prescrizioni per l'arretramento dei fabbricati da costruirsi in zone prospicienti la viabilità.
4. All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
 - cabine di distribuzione elettrica, gas - metano, e servizi tecnologici a rete;
 - canalizzazioni irrigue;
 - strade ed accessi a servizio della edificazione esistente e di progetto;
 - strade di raccordo alla viabilità e di servizio per le altre opere consentite;
 - sistemazione a verde, parcheggi, marciapiedi.
5. Nelle fasce di rispetto stradale espressamente individuate con specifica campitura negli elaborati grafici di P.R.E., riguardanti le zone residenziali, le recinzioni sono ammesse sul confine tra il lotto edificabile e la relativa zona di rispetto; quest'ultima dovrà essere definita in sede progettuale per quanto concerne gli accessi e ceduta al Comune.
6. Le potenzialità edificatorie per usi privati dei suoli "inedificabili" e destinati a fasce di rispetto stradale, sono riconosciute con le seguenti modalità:
 - indice di fabbricabilità territoriale – IT = 0,30 mc/mq;
 - attuazione tramite trasferimento del volume spettante su altro terreno edificabile, secondo quanto dettato dall'art. 9 delle presenti norme.

Art.37 Aree per usi, attrezzature e servizi pubblici

1. Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi necessari per gli insediamenti residenziali e produttivi, esistenti e di progetto; agli interventi e finalità di cui al punto 6. dell'art. 9 delle presenti norme ed in generale all'attuazione di programmi di sviluppo economico e sociale.

2. Le aree di proprietà privata, che secondo le regole del P.R.E. sono indicate ad usi pubblici, le cui potenzialità edificatorie per usi privati sono comunque garantite dal P.R.E., sono acquisite a patrimonio pubblico senza necessità di esproprio, tramite l'acquisto al prezzo agricolo, da parte del Comune, o tramite cessione gratuita quando sia prevista la formazione di comparti o nel caso previsto al successivo punto 4.;

3. Le potenzialità edificatorie per usi privati dei suoli a destinazione finale pubblica, sono riconosciute con le seguenti modalità:

- indice di fabbricabilità territoriale – IT = 0,30 mc/mq;
- attuazione tramite trasferimento del volume spettante su altro terreno edificabile, secondo quanto dettato dall'art. 9 delle presenti norme.

4. Al di fuori del comparto, le potenzialità edificatorie per usi privati dei suoli a destinazione finale pubblica, in caso di cessione gratuita al Comune sono riconosciute aumentate del 50 %.

5. Le relative zonizzazioni, graficizzate nelle TAVV. di P.R.E., ricomprendono le aree pubbliche e di uso pubblico, qui di seguito elencate, a titolo esemplificativo, per categorie:

- a) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare e per il compimento dell'obbligo, eventualmente per altre funzioni di assistenza all'infanzia, ecc.);
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (ambulatori, biblioteche, teatri, uffici pubblici, mercati, edifici di culto, ecc.);
- c) Aree per edilizia residenziale pubblica;
- d) Aree per parcheggi;
- e) Aree per il verde urbano di quartiere;
- f) Aree per gli impianti sportivi e per il verde pubblico attrezzato;
- g) Attrezzature tecnologiche;

6. Gli elaborati grafici di P.R.E. indicano, in linea di massima, le destinazioni d'uso previste, le quali possono essere modificate in relazione ad esigenze di programmazione degli interventi pubblici, mediante l'adozione di apposita deliberazione di Consiglio Comunale da adottarsi ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art.1 della L. 3.1.1978, n.1.

7. Gli elementi tipomorfologici delle costruzioni delle categorie di cui sopra, da predisporre ai sensi della vigente normativa in materia, sono determinati dai singoli progetti e valutati dall'Amministrazione Comunale, o da altro Ente quando competente, in sede di approvazione.

8. Per le aree destinate a parcheggi e per quelle destinate ad Attrezzature Commerciali e terziarie, l'intervento può essere in tutto o in parte privato o misto pubblico/privato.

9. Per i parcheggi l'autorizzazione all'intervento privato è condizionata alla stipula di apposita convenzione tra Amministrazione Comunale e privato, in cui verranno fissati i costi di riferimento dei posti auto che, comunque, non potranno essere superiori ai costi medi della zona.

10. L'intervento privato potrà essere attuato tramite predisposizione del progetto a cura dell'Amministrazione Comunale da approvarsi con deliberazione consiliare; i relativi oneri di progettazione saranno a carico del soggetto attuatore, ovvero l'amministrazione provvederà al recupero delle somme liquidate per la progettazione nei confronti del privato.

Art.38 Aree per attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico

1. Tali aree, individuate nelle tavole di P.R.E. con specifica campitura, sono destinate alla realizzazione di servizi privati che siano di interesse pubblico, non in contrasto con il carattere residenziale della zona, qui di seguito elencati a titolo esemplificativo, per categorie:

- a) Aree per l'istruzione privata (asilo nido, scuola materna, scuola elementare e per il compimento dell'obbligo, eventualmente per altre funzioni di assistenza all'infanzia, ecc.);
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (ambulatori, biblioteche, teatri, edifici di culto, ecc.);
- c) Aree per parcheggi;
- d) Aree per gli impianti sportivi e per il verde attrezzato.

2. In queste aree il progetto esecutivo dovrà predisporre nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario IF = 1,00 mc./mq.;
- Altezza massima H max = 7,50 mt.;
- Distanza da strade e confini = 5,00 mt.;
- Distacco tra fabbricati = 10,00 mt..
- Definizione delle quote afferenti gli spazi a parcheggio, in aderenza alle disposizioni di cui al punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

3. E' inoltre consentita la realizzazione di un alloggio abitativo per il titolare, o per il personale addetto, in misura non superiore a mc 450.