

COMUNE DI:

CASALBORRINO

PROVINCIA DI CHIETI.

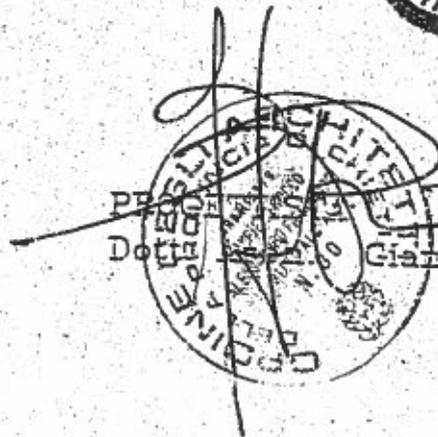
PIANO REGOLATORE GENERALE

T.A.V. H 2

u

ELABORATI CONTENENTI IL
RECEPIMENTO DEL PARERE
S.U.P. DELLA PROV. DI CHIETI
n° 29/3 del 16-17/07/1997

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE



Giampiero R.A. PICCOROSSO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPACITA'

ELABORATI DEL P.R.G.

Il presente P.R.G. si compone dei seguenti elaborati, i quali sono parte integrante di esso:

- a) Relazione generale
- b) Tavole di indagine e di analisi
- c) Tavole di progetto
- d) Norme tecniche di attuazione

Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime.

Art. 2

APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1) Ai sensi delle leggi 17 agosto 1942, n° 1150 (e successive modificazioni e integrazioni) e, 28 gennaio 1977 n° 10, ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo del territorio comunale deve osservare le disposizioni contenute negli elaborati del presente P.R.G.

- In caso di contrasto delle disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. con quelle della L.U.R. n° 18/83 e, successive modifiche ed integrazioni, la suddetta si intende integrata da quest'ultima ;

- Il presente piano integra le disposizioni della legge 431/85 per quanto concerne la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, secondo le previsioni del Piano Paesistico Regionale.

2) Gli immobili che, alla data di adozione del presente P.R.G., siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni intese soltanto ad adeguarsi ad esso , in applicazione dell'art.57 della L.R. 18/83 e successive integrazioni .

NORME GENERALI PER L'EDIFICABILITA'

Sono da considerarsi aree edificabili, ai sensi della Legge 29/09/64 n°847 quelle dotate, almeno, delle opere di urbanizzazione primaria e cioè strade, spazi di sosta e parcheggi pubblici, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e pubblica illuminazione.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le prescrizioni del presente P.R.G. non concede il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e dell'art. 4 della Legge 29/9/1964 n° 847.

Per altre indicazioni relative alle norme generali per l'edificabilità per l'attuazione del P.R.G. si rimanda a quanto stabilito nella Sezione III, dall'art. 18 all'art. 30, della Legge 17/8/1942 n° 1156, modificata ed integrata dalla Legge 6/8/1967 n° 765, dalla legge 28/1/1977 n° 10, dalla legge 5/8/1978 n°457, e della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni .

Per quanto riguarda le distanze ed i distacchi tra fabbricati, si precisa che in tutte le zone di completamento, la distanza tra pareti finestrate dei fabbricati non potrà essere inferiore a quella prescritta dal D.M. n° 1444/1968.

Nel computo delle distanze, sia dai confini che da fabbricati, non si considerano balconi, pensiline, ballatoi, scale a giorno, bowindows, questi ultimi con una sporgenza massima di mt. 1,30 e per una lunghezza non superiore ad 1/3 del prospetto interessato.

Sono vietate le realizzazioni di bow-windows e ballatoi aggettanti su suolo pubblico per una altezza inferiore a ml.3.70 dal piano stradale e, comunque non aggettanti sul nastro transitabile della viabilità .

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex-novo, devono essere efficientemente attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In tutte le zone edificabili individuate dal PRG, compresa la zona agricola e gli edifici individuati ai sensi dell'art.69 della L.R. 18/84 e successive, l'area del lotto prospiciente la viabilità pubblica e/o privata parcheggi e verde pubblico dovrà essere sistemata adeguatamente con alberature idonee atte a costituire giardini aventi l'obiettivo di garantire il massimo decoro anche nel tempo su detti spazi .

La progettazione di tali aree e la loro realizzazione è parte integrante e obbligatoria per qualunque tipo di intervento sia su immobili esistenti che di nuova edificazione.

Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico, qualsiasi movimento e/o taglio dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Chieti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. opera a mezzo di strumenti urbanistici attuativi e con l'intervento edilizio diretto .

Gli strumenti di attuazione devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle seguenti norme e, nella L.R. 18/83 e successiva del 27/04/1995 n° 70.

Art. 5

INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO - SEZIONE II L.R. 18/83

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono quelli regolamentati con la L.U.R. 18/83 e successive modificazioni e integrazioni .

Art. 6

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento diretto è attuato a mezzo di concessione disciplinata della Legge 28/1/1977 n° 10 e dalla L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni .

Art. 7

STANDARDS URBANISTICI

Relativamente agli standards urbanistici delle varie zone per insediamenti residenziali, produttivi, a carattere direzionale e/o commerciale di cui agli art. 3-4-5-6 del D.M. 2/4/1968, essi vanno reperiti, nelle singole zone nelle quantità minime indicate nell'allegato quadro riassuntivo.

All'interno delle aree assoggettate ad intervento urbanistico attuativo gli spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444 vanno comunque reperiti nella entità di 24 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile nelle zone residenziali e di 24 mq. per ogni 80 mc. nelle zone ad insediamenti turistici.

Art. 8

APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI RIFERIBILI ALLA
SUPERFICIE FONDIARIA

L'Ufficio Tecnico Comunale costituisce, conserva e aggiorna un archivio delle mappe catastali in scala 1:2000, in virtù di quanto stabilito dall'art.61 L.R. 18/83 e successive modificazioni .

A tale scopo ogni domanda di concessione deve essere corredata di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, nella quale siano messi in risalto i confini dell'area asservita e con campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo intervento con un raggio di influenza di almeno 100 ml. dal manufatto da autorizzare.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

9.1

AREE INEDIFICABILI

9.1.1

AREE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE E AGLI SPAZI ACCESSORI

Sono quelle che risultano dagli elaborati grafici .

Sono destinate, con i relativi spazi accessori, alla conservazione, ampliamento, rettifica e nuova costruzione di tracciati per collegamenti e, reti di comunicazione.

Su tali aree è possibile, da parte dell'Amministrazione Comunale, la concessione, e mediante apposita convenzione, la collocazione di insegne pubblicitarie .

9.1.2

FASCE DI RISPETTO DI SEDI STRADALI FUORI DAI CENTRI ABITATI

La loro dimensione è stabilita, a seconda della classificazione e della larghezza delle strade, dal D.M. 01/04/1968 e successivi D.L. 30/04/92 n°285 e D.L. 10/09/93 n°360 (nuovo codice della strada).

E' vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche se a carattere provvisorio. Gli edifici esistenti, tranne nei casi in cui non se ne renda necessaria la demolizione, potranno sussistere e potrà essere concesso un incremento di cubatura per risanamento igienico sanitario e, per una migliore fruibilità dell'alloggio, pari a mc. 60 purchè tale volumetria sia collocata sul lato opposto a quello affacciante sulla strada, comunque, senza creare ulteriore aggravio alla servitù costituita, ristrutturazione edilizia nei limiti dell'art.30 della L.R. 18/83 e successive modificazioni purchè proponga un miglior assetto urbanistico .

E' consentita la costruzione di parcheggi pubblici e, mediante apposita convenzione, di stazioni di servizio per autoveicoli secondo quanto previsto dal futuro piano carburante comunale .

Sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti fino al 50% della superficie attualmente destinata a servizi , con incremento massimo del 20% degli attuali fronti stradali, per il rinnovo delle dotazioni e la creazione di nuovi servizi.

Ogni ampliamento o nuova costruzione dovrà essere attuato grazie alla redazione di un " piano carburanti comunale " nel rispetto del piano regionale e di tutte le disposizioni vigenti, dovrà contenere i seguenti indici e parametri :

- UF = 15%
- H max 5ml.
- Distanza dalla strada e dai fabbricati ml.10
- Distanza dai confini 5 ml.
- gli impianti non potranno essere collocati ad una distanza reciproca inferiore a m.500 .

9. 1.3

ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO

In tale zona su tutti gli edifici esistenti e/o legittimamente autorizzati alla data di adozione del presente P.R.G. sono permessi interventi di : ordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico edilizio , ristrutturazione edilizia , demolizione così come specificato dall'art.30 della L.U.R. 18/83 e successive integrazioni .

→ Sono inoltre consentite: nuove sistemazioni a verde e attrezzature di servizio, purchè, queste ultime, non comportino cubatura, è fatta eccezione per i soli volumi interrati e tecnici.

Questi ultimi dovranno essere predisposti in modo da non alterare o compromettere la sistemazione a verde delle aree.

9. 1.4

AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono aree individuate nelle tavole di P.R.G., in esse è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, dietro apposita convenzione, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori, oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

In tutti gli edifici esistenti e/o legittimamente autorizzati alla data di adozione del presente P.R.G. sono permessi interventi di: ordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia, demolizione così come specificato dall'art.30 della L.U.R. 18/83 e successive integrazioni.

L'area di rispetto risulta pari mt. 100 al fine di consentire il futuro ampliamento del cimitero per iniziativa comunale.

9. 1.5

AREE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

Costituisce la zona di interesse archeologico, perimetrata e segnata con lettera E/A nelle planimetrie a scala - 1:5000 - 1:2000 di P.R.G., è soggetta alle prescrizioni espressamente formulate dalla Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo appresso elencate nel paragrafo delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti e/o legittimamente autorizzati alla data di adozione del presente P.R.G. sono permessi interventi di: ordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia, demolizione così come specificato dall'art.30 della L.U.R. 18/83 e successive integrazioni ed ampliamenti funzionali nella misura necessaria per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e per la realizzazione di locali tecnologici e di servizio.

9.1.6

FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA

Sono le aree private e/o demaniali situate lungo i torrenti ed i corsi d'acqua pubblici, così come definito dal Genio Civile competente per zona, facendo salve le previsioni del Piano Paesistico Regionale redatto in ottemperanza al disposto di cui alla Legge 431/85, in tali aree si applica interamente l'art. 80 della Legge Regionale n° 18/1983 e successive integrazioni e modificazioni.

9.1.7

DISCARICA RIFIUTI SOLIDI URBANI

L'area individuata dalla Tav. G1A di progetto del PRG riguarda l'attuale discarica già di proprietà comunale e, riscontrata l'idoneità (vedi appendice "discarica rifiuti solidi urbani" all'interno della relazione geologica) dal punto di vista idrogeologico, con la consapevolezza di non costituire ulteriore detrattore ambientale nella individuazione di un'altra area del territorio comunale, si ritiene opportuno prevedere un congruo ampliamento dell'esistente così come graficizzato nelle tav. di PRG.

Il progetto di ampliamento ed adeguamento dell'esistente dovrà in particolar modo contenere l'impatto ambientale e paesaggistico con una consistente alberatura di alto fusto sul perimetro dell'intera area e a saturazione della discarica sull'intero lotto.

Dovranno comunque rispettarsi le disposizioni di cui agli artt. 26 e 28 del D.Leg.vo n° 22/1997.

FASCIA LITORANEA - ZONA F4

Sono le aree demaniali e/o private poste lungo le coste ed individuate dalla zonizzazione di P.R.G. come zona F4 .

Le trasformazioni fisico funzionali saranno subordinate alla preventiva formazione di un apposito "Piano di Spiaggia" del litorale marittimo con il quale si definiranno le concessioni - le tipologie di intervento - le aree da riservare a spiaggia libera .

Le destinazioni d'uso ammissibili dovranno riferirsi esclusivamente ad attrezzature balneari di servizio per la fruizione della spiaggia , nautiche e portuali , per la pesca , lo sport ed il tempo libero con esclusione di alaggio barche piccola pesca incompatibili con lo sviluppo e la funzione turistica balneare del litorale .

La fascia di arenile posta a Nord vista la sua valenza paesaggistico ambientale è destinata esclusivamente a spiaggia libera con tutela e salvaguardia dei caratteri antropici .

*** Nelle aree della pineta non si permettono interventi edilizi e nè di manufatti amovibili; sono consentiti unicamente la ripiantumazione e il potenziamento della flora esistente .

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme considerano i seguenti indici:

gli indici di fabbricabilità (Ift) e di utilizzazione territoriale (Iut) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo, in occasione di intervento unitario; mentre quelli di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Iuf) nei casi di edificazione in singoli lotti relativamente ad interventi edilizi diretti.

St - Superficie territoriale:

per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Iut), si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque indicata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico con apposita perimetrazione o con identica campitura delimitata da spazi pubblici, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale è espressa in mq o in Ha.

Up - Superficie per opere di urbanizzazione primaria :

è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a strade residenziali o di accesso ai lotti, parcheggi e spazi di sosta, reti e impianti per lo smaltimento e la depurazione dei reflui, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete di illuminazione pubblica, spazi di verde attrezzato non classificabili come verde pubblico attrezzato (ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n.1444).

Us - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

è rappresentata dalla somma delle superfici destinate ad asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi

di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

Sf - Superficie fondiaria :

per superficie fondiaria sulla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed altre eventuali superfici per zone di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa e non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria si esprime in metroquadrato (mq.)
o in ettaro (Ha).

Se - Superficie edificabile :

è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. 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 : $Iuf < Se/Sf$.

V - Volume edificabile o edificato :

volume calcolato moltiplicando le superfici edificabili dei singoli piani, valutate escludendo gli incrementi per maggiori altezze di interpiano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento per i vari piani e dal piano di pavimento all'intradosso del relativo solaio per l'ultimo piano, anche se ricavato nel sottotetto.

Sc - Superficie coperta :

superficie coperta degli edifici, espressa in mq..

INDICI URBANISTICI TERRITORIALI:

L'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, il rapporto territoriale di copertura.

Iut - Indice di utilizzazione territoriale:

rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (St).

L'indice di utilizzazione è espresso in mq/mq o mq/Ha.

Ift- Indice di fabbricabilità territoriale:

rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (St).

L'indice di fabbricabilità territoriale è espresso in mc/mq o mc/Ha.

Q- Rapporto territoriale di copertura:

rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e superficie territoriale.

DT- Densità territoriale :

è il valore del rapporto tra il volume fabbricabile e la superficie territoriale espressa in mc/mq.

INDICI URBANISTICI FONDIARI:

L'indice di utilizzazione fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto fondiario di copertura

Iuf - Indice di utilizzazione fondiaria:

rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie fondiaria (Sf).

L'indice di utilizzazione fondiaria è espresso in mq/mq o mq/Ha.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria :

rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile dei fabbricati (V) e la superficie fondiaria (Sf).

L'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso in mc/mq o in mc/Ha.

R - Rapporto fondiario di copertura:

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

C - Comparto di attuazione:

per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale ove si impone il ricorso a strumento attuativo ovvero l'unità di intervento diretto perimetrata per l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

Um - Unità minima di intervento:

per unità minima di intervento si intende l'unità di intervento urbanistico, minima ed infrazionabile, individuata dalle schede d'ambito per la formazione di strumenti attuativi relativi porzioni dell'ambito stesso, ovvero l'unità di intervento minima per l'attuazione delle previsioni relative a strumenti di pianificazione intermedia.

Sm - Superficie minima di intervento:

superficie minima richiesta dalle norma di zona per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale di ogni intervento urbanistico unitario.

Hf - Altezza delle fronti:

è l'altezza di tutti i fronti della costruzione.

Hc - Altezza delle costruzioni:

ai fini della determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il rispetto della disciplina di P.R.G., si considera la media delle altezze delle singole fronti.

N - Numero di piani:

è il numero dei piani fuori terra con esclusione del piano sottotetto e del piano terra se non contribuiscono a determinare la superficie edificabile.

Allineamento:

è la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione. Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, è facoltativa e rappresenta quindi il massimo

avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, ecc...), nel caso di nessuna indicazione in merito.

Destinazione d'uso:

per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nell'unità immobiliare o nell'unità edilizia, nell'unità di spazio scoperto o nella zona cui la norma si riferisce.

Indice di piantumazione:

Quantità di essenze arboree per ogni ettaro di superficie.

DISTANZA TRA I FABBRICATI E VISUALE LIBERA

Le distanze minime sono quelle prescritte dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stesso per le diverse zone.

Esse sono:

De- Distanza tra edifici: è la distanza minima fra le proiezioni sul terreno dei fabbricati; essa va rispettata sia nelle indicazioni in valore assoluto che relative alle altezze, stabilite in ogni singola zona del P.R.G. .

Nel centro storico (zona A), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o ambientale.

Nelle altre zone del territorio è prescritta la distanza minima di mt. 10,00, salvo quanto previsto in particolari articoli delle presenti N.T.A. .

Dc - Distanza dai confini: è la distanza minima tra la

proiezione sul terreno del fabbricato .

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni la distanza minima del confine è pari a quella prevista dal P.R.G. nelle diverse zone con un minimo di mt. 5,00 ad eccezione delle costruzioni

industriali ed artigianali , per le quali la
distanza
minima è di ml. 10,00.

(Il comma seguente viene stralciato ed è da
considerarsi non applicabile)

*Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di
Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata
con previsioni planovolumetriche, possono adottarsi
i
seguenti criteri:

- 1) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore
di 90° le parti delle fronti delimitate dalla
sovrapposizione delle zone di visuale libera possono
avere soltanto finestre di locali di servizio (S).
- 2) Il criterio di visuale libera non si applica per
le fronti prospicienti di uno stesso corpo di
fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano
solo finestre di scala.
- 3) Il criterio di visuale libera non si applica nel
caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o
planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando
dette rientranze abbiano una profondità non
superiore alla metà della loro larghezza.
- 4) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati
e in tal caso nei tratti dei fronti reciprocamente
prospicienti non possono essere aperte finestre se
non con il rispetto della visuale libera.
- 5) I volumi aggettanti (bow-window), balconi chiusi
lateralmente o grigliati, aggettanti dalla fronte
degli edifici, non devono costituire limitazioni di
visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui
e perciò devono distare dal confine, in proiezione
orizzontale, almeno ml. 3,00.*

Ds - Distanza dalle strade:

Distanza da osservare nell'edificazione a protezione
del
nastro stradale.

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Le zone destinate alla viabilità sono:

- a) strade;
- b) nodi stradali;
- c) parcheggi;
- d) aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di dettaglio delle opere indicate nel P.R.G. .

Le strade sono classificate in:

a) strade primarie con funzione in prevalenza intercomunale, accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni dalle strade interne;

b) strade locali con funzione prevalentemente urbana, accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante normali immissioni;

c) strade interne con funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli (strade di P.P. o P.L.). La sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 7.000, non sarà inferiore alla sezione di metri lineari 7,00 comprensiva di cunette e non di marciapiede. Per le strade locali non a fondo cieco, la sezione minima, comprensiva di cunette, non sarà inferiore a metri lineari 10,00 inclusi i marciapiedi aventi ampiezza di mt. 1,50 .
Per le strade pedonali metri lineari 1,20.

Al di fuori del perimetro dei centri abitati dagli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze da osservarsi nell'edificazione di nuove costruzioni (da misurarsi a partire dal ciglio della strada e in proiezione orizzontale) sono quelle previste dal D.M. 1/4/68 e succ. D.L. 30/04/92 n°285 e 10/09/93 n°360;

d) Parcheggi: sono aree di sosta per autoveicoli non ancorati al suolo, indicate di massima nelle tavole di piano con la lettera P, riguarda quelli pubblici e quelli della rete stradale principale.

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

- Le aree di rispetto sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, nell'ampliamento di quelle esistenti e per la protezione della sede stradale in relazione all'edificazione.

- Gli spazi di sosta e parcheggio pubblico, privato e/o uso pubblico in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sono indicati nelle tavole di P.R.G. con lettera P.

- Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona a secondo delle destinazioni d'uso. Dovranno essere ubicati, possibilmente, marginalmente alla sede viaria e calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile ad eccezione dei casi, in cui la percentuale va riferita alla superficie dell'intervento; per il loro calcolo è obbligo fare riferimento all'art. 41, sexies della legge urbanistica modificata (mq. 1/10 mc.).

Tali spazi potranno essere ricavati fuori e dentro le costruzioni o su aree che non facciano parte del lotto, purchè in tal caso asservite all'edificio con vincolo permanente ed destinazione, a mezzo di un atto da trasciversi a cura del proprietario su schema fornito dall'Amministrazione Comunale.

Nel centro antico, ossia nelle zone A, di restauro, dirisanamento conservativo e ristrutturazione, potranno essere ricavati, dentro le costruzioni, nelle aree interne di loro pertinenza non utilizzate a giardino, in locali seminterrati o interrati, spazi di sosta o garage.

- Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere previsti in modo da consentire la manovra, l'accesso e la sosta degli autoveicoli.

- Non è permesso nessun tipo di intervento sugli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree individuate a parcheggio dal presente P.R.G., con esclusione dell'ordinaria e straordinaria manutenzione nei limiti della destinazione d'uso attuali alla adozione del P.R.G..

Nelle aree riservate a parcheggio sia pubblico che privato, in fase di attuazione, dovrà essere prevista una congrua alberatura compatibile con la disposizione dei posti auto .

Saranno comunque osservate le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli di cui all'art. 9 del 1444/1968.

ZONE PUBBLICHE A VERDE ATTREZZATO E A PARCO

Le zone a verde pubblico o di uso pubblico indicate nelle Tavole di P.R.G. sono destinate alla formazione di parchi urbani e a parchi di quartiere attrezzati .

In queste zone sono unicamente consentite costruzioni per gioco bimbi, chioschi, bar, ristoranti ed attività sportive a raso .

Tali costruzioni possono essere anche eseguite da privati e gestite dagli stessi, con l'obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza e di attuare convenzione di concessione temporanea con l'Amministrazione Comunale per un periodo non superiore di 3 anni rinnovabile.

Le costruzioni e le sistemazioni delle aree pertinenti, dovranno essere esclusivamente ad uso pubblico.

E' concesso l'intervento edilizio ,con destinazione bar - ristorante , su una superficie minima di mq. 2000, applicando i seguenti indici:

- a) Iuf= indice di utilizzazione fondiaria 200 mq./Ha, comunque non maggiore di 200 mq. ogni singolo intervento;
- b) Superficie a parcheggio 1 posto macchina ogni 10 utenti attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 mq.;
- c) H = altezza massima mt. 3,50;
- d) Ip= indice di piantumazione minimo 300/ha con essenze ad alto fusto messe a dimora con età non inferiore a tre anni.

Per ottenere la concessione edilizia, devono esistere le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro esecuzione, per convenzione, con l'Amministrazione Comunale.

Per gli edifici esistenti e/o legittimamente

autorizzati alla data di adozione del presente P.R.G. sono permessi interventi di : ordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico edilizio , ristrutturazione edilizia , demolizione così come specificato dall'art.30 della L.U.R. 18/83 e successive integrazioni .

Art. 14

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Le zone per attrezzature urbane, collettive, sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale .

Tali zone si suddividono in:

- a) zone di attrezzature comuni;
 - b) zone per attrezzature tecnico-distributive.
- a)Le zone per attrezzature comuni sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri sociali, culturali, sanitari e per pubblici servizi.
- b)Le zone per attrezzature tecnico-distributive sono destinate a magazzini di interesse pubblico, acquedotti, gasdotti, cabine telefoniche, ecc.).

Per dette zone l'Amministrazione Comunale potrà attuare piani specifici, sentito il Consiglio Comunale.

SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO

Comprendono le aree private individuate all'interno di insediamenti di nuovo impianto come aggiuntive alle superfici a destinazione pubblica, devono essere sistemate a verde di arredo.

La redazione del progetto esecutivo procederà alla definitiva individuazione di dette aree facendo particolare riferimento ai percorsi pedonali e ciclabili per i quali deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio .

Sugli spazi privati di uso pubblico non è ammesso la costituzione di diritti reali di godimento. La manutenzione degli spazi privati di uso pubblico spetta alla proprietà dell'area.

AREE ATTE ALLA EDIFICAZIONE

16. 1.
ZONE RESIDENZIALI A/1 - A/2

Le zone residenziali A/1 - A/2 sono soggette ad intervento urbanistico preventivo a mezzo Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata, art. 27-28 L.R. 18/83 e, comunque permesso la redazione di Piani di Recupero di iniziativa privata riferiti ad almeno un nucleo urbanisticamente organico identificabile in un intero isolato .

In via eccezionale è possibile derogare da tale indirizzo esclusivamente a isolati molto estesi previo delibera del C.C..

- Le zone A/1 , A/2 sono destinate prevalentemente alla residenza, alle attività amministrative, direzionali , di culto , di servizio compatibili con il carattere residenziale ; in tali zone sono escluse caserme, industrie, laboratori di artigianato produttivo con macchinario che produce rumore e odore molesti, mattazione, stalle per allevamento di animali ed allevamenti in genere ed ogni altra attività che risulti in contrasto comunque con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone A/1 , A/2 sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso sopra descritte, attività culturali e ricreative, attività specializzate come alberghi, pensioni e locande a carattere turistico, nonché il commercio al minuto e l'artigianato turistico e artistico in piccoli laboratori.

Nelle zone A/1 l'intervento deve rispettare i valori storico-ambientali, la forma architettonica delle costruzioni esistenti, va altresì rispettato l'impianto strutturale dell'ossatura muraria, le soluzioni e i materiali dei particolari costruttivi e decorativi delle rifiniture originarie, quali gli attacchi a terra, le cornici di coronamento, le opere in ferro, in pietra ed i rivestimenti.

Nelle zone A/1, A/2 l'edificazione e le pavimentazioni stradali previste sono da eseguirsi possibilmente con i materiali predominanti, tipici, usuali e preesistenti alla stato di fatto.

L'individuazione delle zone A/1, A/2, B/1A costituisce perimetrazione ai sensi della L. 5/8/78 n°457 per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In attesa della approvazione del Piano di Recupero che l'Amministrazione Comunale dovrà adottare relativamente alle Zone perimetrate, dopo l'approvazione del P.R.G. .

Sono consentiti esclusivamente interventi definiti all'art.30 della L.U.R. 18/83 compatibilmente con gli indirizzi generali disposti dal presente articolo e che non recano pregiudizio al P.R. stesso .

Nelle zone A1 - A2 si ravvisano come principali obiettivi: la conservazione, il recupero e la riqualificazione di gran parte del patrimonio edilizio esistente, parimenti alla necessità di demolizioni relative ad alcune superfetazioni che condizionano fortemente la vivibilità di alcune zone con l'inserimento di dotazioni di spazi pubblici e parcheggi che ne migliorano gli standard abitativi .

Il previsto P.d.R. dovrà mirare alla razionalizzazione ed all'adeguamento dell'edilizia antica alle attuali necessità abitative.

Si individuano alcuni interventi ritenuti della massima importanza e se ne indicano di seguito le future modalità di attuazione .Tali interventi sono indicati nella zona A1 ai n° 2, nella zona A2 ai n° 1-3-4 .

- L'intervento n° 2 proposto nell'area A1 riguarda il recupero totale dell'isolato, vincolato ai sensi della legge 1089/39, attraverso l'eliminazione delle superfetazioni in esso presenti e l'adeguamento funzionale per la nuova destinazione d'uso ad uffici pubblici .
- L'intervento n° 1 proposto nell'area A2 prevede il recupero di un fabbricato industriale in cattivo stato di conservazione , tale da rappresentare pericolo per

la pubblica incolumità, utilizzando il volume esistente nella parte inferiore a parcheggio pubblico, nella parte superiore come residenza ai sensi del "Programma di edilizia sovvenzionata L.R. n°67/1988 e successive" oltre alla sistemazione dello spazio verde retrostante verde pubblico .

- Gli interventi n° 3-4 proposti nell'area A2 hanno come comune obiettivo il miglioramento della percorrenza pedonale grazie alla realizzazione di passaggi che collegano il Corso Garibaldi alle aree di parcheggio poste nelle immediate vicinanze .

L'edificabilità di tali aree è subordinata alla cessione di una galleria pedonale di uso pubblico, da utilizzare come attraversamento coperto della larghezza di ml. 2.50 compatibilmente alle esigenze statiche del fabbricato esistente , previo stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale .

La sopraelevazione è consentita fino all'allineamento del fabbricato contiguo, comunque non superiore all'altezza di m.10.5 sull'ingombro del fabbricato esistente . Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di fornire una soluzione tipologica da osservare nella redazione del progetto esecutivo .

Osservazione n°86 : L'intervento n°3 viene proposto come un comparto attuativo, inserito nella tav. G5 e, ridenominato comparto C.A.11 .

Eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni nella zona A/2 sono ammesse nel rispetto delle presenti norme :

-l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici contigui e comunque non superiore a mt.10,50;

-la distanza tra il nuovo fabbricato e i fabbricati esistenti non può essere inferiore all'altezza massima di progetto;

-la distanza dal confine non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato da costruire, è ammessa la costruzione in aderenza, a norma del Codice Civile.

-il volume del fabbricato non potrà superare il limite massimo di 3 mc/mq .

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati attenendosi alle seguenti indicazioni riguardanti modalità operative ed uso dei materiali :

- a) conservazione dei volumi esistenti fatta eccezione delle superfetazioni che risultino in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'insieme ; nelle nuove costruzioni è vietata la realizzazione di terrazze aggettanti sulla strada e di bow-windows;
- b) realizzazione di intonaci esterni colorati con pigmenti cromatici propri della zona, verificati in sede di approvazione del progetto dalla Commissione Edilizia, oppure l'uso di mattoni faccia-vista e finiture in pietra naturale, si esclude altro tipo di rivestimento ;
- c) gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in ferro rispettando i colori di quelli preesistenti o dei fabbricati vicini, sono comunque da evitare infissi in alluminio anodizzato o elettrocolorato ;
- d) grande attenzione dovrà prestarsi per la conservazione degli elementi architettonici e decorativi delle facciate degli edifici individuati nella Tav.G.5 relativa al C.S. ;
- e) coperture con manto in laterizio di colore chiaro ;
- f) sono consentite aperture per luce ed aria dei locali sottotetto, di limitate dimensioni tali da non alterare i caratteri architettonici .

16. 2:

NORME ED INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero dovranno consentire, sempre nel rispetto delle disposizioni della Legge 457/78 e della L.R. 70/95 (art. 27 e 28), la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, prevedendo per gli immobili (isolati o uniti in complesso edilizio) i necessari lavori (art. 31 Legge 457/78) di :

- manutenzione ordinaria ,
- manutenzione straordinaria ,
- restauro e risanamento conservativo , (tutti finalizzati alla conservazione, all'integrazione e/o sostituzione nonché al risanamento dell'edilizia esistente),
- lavori di ristrutturazione edilizia.

16. 3.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - B -

Nelle zone residenziali B i proprietari di due o più lotti contigui, i quali non dispongono di superficie edificabile sufficiente ai fini del rispetto delle distanze fissate dal D.M. 2/4/68 e dalla presente normativa, per la realizzazione dei rispettivi edifici, possono, previo comune accordo trascritto in atto da allegare alla richiesta di concessione ad edificare, chiedere congiuntamente l'autorizzazione per la costruzione di un unico edificio o di edifici accorpati che, possa prescindere dal rispetto della proprietà fondiaria dei singoli convenzionati.

Al fine di incentivare operazioni di rinnovo più organiche estese ad interi isolati, saranno consentiti Piani di Recupero con incrementi di cubature, finalizzati ad offrire un interesse alla partecipazione anche dei proprietari che dispongono di modeste cubature. Tali incrementi sono condizionati al reperimento di aree per aumentare la dotazione di spazi pubblici, in particolare la sistemazione degli spazi stradali pedonali e dei parcheggi, del 30% della cubatura realizzabile rispetto alla zona in cui ricade l'intervento.

Osservazione n°39 : L'allineamento dei nuovi fabbricati e/o degli ampliamenti e sopraelevazioni non potrà comunque superare quello prevalente sui fronte strada-parcheggi, spazi pubblici esistenti e/o di progetto. Per allineamento prevalente è da intendersi la congiungente ideale tra i due fabbricati laterali con esclusione di aggetti, bowindow, superfetazioni, muri di contenimento, ecc .

Gli interventi di cui al comma 2 potranno essere attuati in alternativa anche con l'uso del "Programma Integrato di Intervento" e del "Programma di Recupero Urbano" di cui agli artt. 30 bis e 30 ter della L.R. 18/1983 e succ. modificazioni.

16. 3.1

Zone B1

Tali aree, poste a completamento degli impianti originari, sono caratterizzate da una modesta qualità urbana avente una edificazione sviluppatasi prevalentemente intorno alla fine degli anni 1970 .

All'interno della zona B1 si prevedono funzioni specificatamente residenziali, commerciali e di servizio ristorazione epiccola ricettività fino ad un massimo di 15 posti letto attraverso Concessione Edilizia diretta .

Nelle su dette aree, indicate nella Tav.G.4 in scala 1/2000, dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- If - indice di fabbricabilità fondiaria I.F. = 2 mc/mq.;
- R - rapporto massimo di copertura = 33% di S.F.;
- H - altezza massima = 9,50 ml.;
- Dc - distanza dai confini = 5 ml.;
- Df - distanza tra fabbricati = 10 ml.;
- P - parcheggi 1 mq./10 mc..

16. 3. 2.

B1/A (soggetta a Piano di Recupero)

1) Nelle zone perimetrare come B1/A, a causa delle particolari tipologie esistenti e della polverizzazione delle proprietà, è indicato un Piano di Recupero che individua gli isolati e i complessi edilizi tale da poter essere proposti dai proprietari gli immobili interessati al recupero.

2) Si individuano come tali un agglomerato costituente l'area cuscinetto tra le zone di antica formazione e quelle edificate nell'ultimo ventennio, una serie di piccole aree che completano e circoscrivono l'agglomerato urbano di Miracoli oltre a quelle poste sul litorale di Casalbordino Stazione realizzate nell'ultimo trentennio.

- Nel primo caso la qualità edilizia non presenta realizzazioni di particolare rilievo mentre il tessuto viario che racchiude l'edificato in isolati costituisce l'elemento caratterizzante di tutto l'insieme delimitato da via della Croce e via del Commercio come a significare una cittadella organizzata secondo un disegno ortogonale, dove, risultano evidenti, il rapporto tra la larghezza della strada e l'altezza del fabbricato oltre all'origine rurale dell'impianto.

3) Il P. di R. dovrà conservare lo schema viario e la destinazione d'uso in massima parte residenziale, recuperando a questo scopo anche volumi che in precedenza venivano utilizzati per la trasformazione dei prodotti dell'attività agricola. (MULINO?)

- Nel secondo caso, si tratta di zone ben individuate che costituiscono aree completamente costruite ed urbanizzate gravate da uso civico.

Il recupero di queste aree, sottoposte alle limitazioni dettate dalla legislazione sulle terre civiche, è di particolare importanza per la definizione del nucleo urbano posto a corollario del sacrario della Madonna dei Miracoli oltre che a rappresentare superfici aventi una alta densità abitativa rispetto alla zona di cui si parla.

- Nel terzo caso, (Litorale di Casalbordino Stazione realizzata nell'ultimo trentennio) il Piano di Recupero dovrà tendere alla migliore utilizzazione del territorio esistente attraverso la salvaguardia ambientale di tutto l'edificato, attualmente compromesso; migliorare lo schema viario con creazione di comparti che permettano il ridisegno dell'attuale assetto urbano non perdendo di vista la vocazione turistica dell'area e, la necessità di creare servizi alle residenze esistenti.

Tutte le zone residenziali B1/A sono soggette ad intervento urbanistico preventivo a mezzo Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata, art. 27-28 L.R. 18/83 e, comunque permesso la redazione di Piani di Recupero di iniziativa privata riferiti ad almeno un nucleo urbanisticamente organico identificabile in un intero isolato .

In via eccezionale è possibile derogare da tale indirizzo esclusivamente a isolati molto estesi previo delibera del C.C..

L'altezza non potrà superare quella del fabbricato confinante e comunque non superare il limite di ml.10.5 .

Nelle more di approvazione del P.R. sono consentiti, interventi di recupero e ristrutturazione edilizia anche di interi edifici senza aumento di volume utile.

16. 3.3 Zona B2

Tali aree rappresentano lo sviluppo urbano più recente avutesi all'interno del territorio comunale, sono costituite, nella maggior parte dei casi , da fabbricati unifamiliari a più piani, in molti casi con corte a verde privato . Rappresenta una parte consistente dell'abitato specificatamente residenziale integrata ad attività commerciali e artigianali che non risultano in contrasto con il carattere della zona.

Nelle zone residenziali B2 indicate nella Tav. G.4 di P.R.G. in scala 1:2000 sono possibili modeste integrazioni del sistema insediativo in relazione all'edificazione esistente e lungo le principali direttrici. Gli interventi di nuova edificazione sono possibili grazie al rilascio di Concessione Edilizia diretta nel rispetto dei seguenti indici:

- If - indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq. ;
- R - rapporto massimo di copertura = 33% di S.F.;
- H - altezza massima = 8,50 ml.;
- Dc - distanza dai confini = 5 ml.;
- Df - distanza tra fabbricati = 10 ml.;
- P - parcheggi 1 mq./10 mc..

(Il comma seguente viene stralciato ed è da considerarsi non applicabile)

Per gli edifici produttivi ricadenti nella zona legittimamente autorizzati prima dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con i parametri edilizi è ammessa la possibilità di ampliamento non superiore al 20% di quella preesistente in caso di provata necessità aziendale.

16. 3.4
Zona B3

Le aree residenziali B3 indicate nelle Tav.le G.2 e G.4 del P.R.G. in scala 1:2000 , rappresentano l'insieme dell'edificazione di Casalbordino "Miracoli" e della frazione "Termini". Sono ammesse attività specializzate come pensioni, alberghi, ristoranti e le attività culturali e ricreative, nonché il commercio al minuto e l'artigianato turistico ed artistico in piccoli laboratori.

Il completamento delle aree libere costituisce un'integrazione modesta dell'insieme esistente .

L'edificazione è subordinata al rilascio di Concessione Edilizia diretta secondo le indicazioni grafiche del P.R.G. e nel rispetto dei seguenti indici:

- If - indice di fabbricabilità fondiaria = 1 mc/mq. ;
- R - rapporto massimo di copertura = 30% di S.F.;
- H - altezza massima = 7,50 ml.;
- Dc - distanza dai confini = 5 ml.;
- Df - distanza tra fabbricati = 10 ml.;
- P - parcheggi 1 mq./10 mc;

* in tutta la zona B3 i ristoranti ed alberghi esistenti legittimamente autorizzati prima della adozione del P.R.G. ed in contrasto con i parametri edilizi possono effettuare ampliamenti e sopraelevazioni limitatamente al 20% del volume esistente , fino all'altezza di ml. 9,50 ai fini della riqualificazione dei servizi senza aumento della capacità ricettiva (vedi Zona F6 - riqualificazione delle strutture ricettive esistenti) .

(Il comma seguente viene stralciato ed è da considerarsi non applicabile)

Per gli edifici produttivi ricadenti nella zona legittimamente autorizzati prima dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con i parametri edilizi è ammessa la possibilità di ampliamento non superiore al 20% di quella preesistente in caso di provata necessità aziendale.

16. 3.5
Zona B4

L'area residenziale B4, individuate in Tav. G2 del P.R.G., è localizzata a Nord del sottopassaggio ferroviario in località Casalbordino Termini.

La destinazione della zona è prettamente residenziale a ricettività turistica con attività commerciali al minuto e ricreativa ; l'edificazione è prevista tramite il rilascio di concessione diretta.

E' ammessa l'edificazione secondo i seguenti indici:

- indice di fabbricazione fondiaria 0,50
- indice di copertura 0,20
- H max m. 6,00
- distanza dai confini m. 5,00

Per le costruzioni esistenti legittimamente autorizzate prima dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con i parametri edilizi, sono consentite opere atte all'ordinaria manutenzione e risanamento igienico sanitario fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Vista la particolare zona si dovrà prestare la massima attenzione all'inserimento dell'immobile nel paesaggio circostante non trascurando uno studio sui materiali.

16. 3.6
Zona B5

Tale zona, è rappresentata dalla c.da Verdugia, essa costituisce l'unico caso di area esterna all'interno del territorio agricolo dove è possibile un completamento con concessione diretta ; infatti si è provveduto ad individuare, in considerazione della particolare forma del sito, una piccola zona atta alla realizzazione di residenze con tipologia di tipo rurale aventi annessi rustici, al fine di conservare e completare la morfologia dell'impianto urbano esistente, congiungendo la pieve con il resto del borgo esistente.

d
f
r
r
*

Ai fini della edificazione si prevede una disponibilità del lotto non inferiore a mq '3000 con una utilizzazione fondiaria di mc.0,20/mq., altezza max di ml 7 per la residenza, il 7% della superficie fondiaria sarà riservata all'annesso rustico .

***Le costruzioni di servizio all'agricoltura, magazzini, depositi, rimesse attrezzi, ecc. possono essere previsti in piani seminterrati o piani terra e non devono essere in comunicazione diretta con le unità abitative per quanto attiene i fabbricati esistenti e legittimamente autorizzati prima dell'adozione del presente P.R.G. ed in contrasto con i parametri edili si prospettano :

- fino a ad un massimo del 55% per edifici con volume esistente inferiore ai 400 mc.
- fino a ad un massimo del 45% per edifici con volume esistente inferiore ai 600 mc.
- fino a ad un massimo del 25% per edifici con volume esistente inferiore ai 800 mc.

L'una tantum previsto da questo articolo non è applicabile attesa l'assoluta carenza di analisi specifica al riguardo.

16. 4.

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - C

Il piano di Lottizzazione Convenzionata rappresenta lo strumento attuativo di iniziativa privata che, ai sensi della legge 765/1967 e della L.R. 18/83 ha la funzione di strumento urbanistico regolando gli interventi necessari mediante la sistemazione di un ambito territoriale .

Comprende le aree destinate alla costituzione di nuovi insediamenti residenziali localizzati ed organizzati in funzione delle esigenze di concludere espansioni edilizie disordinate favorendone la qualificazione e soddisfacendo quote del fabbisogno abitativo .

Il P. L. C. ai sensi dell'art.23 della L.R. 18/83 dovrà essere costituito secondo le seguenti indicazioni:

- stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- estratto catastale con le indicazioni dei limiti del P. L. C. e l'elenco catastale delle proprietà comprese all'interno del piano ;

- stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona ante operam - post operam con l'individuazione di un caposaldo fisso da riferire alle curve di livello in scala 1:1000 oppure 1:500;
- planimetria di progetto scala 1:500 oppure 1:200 ;
- sezioni e profili con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala adeguata ;
- schema degli impianti tecnici generali ;
- progetto di massima dell'impianto di pubblica illuminazione ;
- indicazioni degli elementi significativi di arredo urbano ;
- norme tecniche di esecuzione ed eventuali prescrizioni particolari ;
- relazione illustrativa e altra sulla previsione della spesa per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie ;
- confronto con la relazione geologica di P.R.G. ;
- lo schema di convenzione nel quale siano definiti: superficie territoriale dell'intervento; superficie edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste compresi i servizi tecnologici; la delimitazione e la quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; identificazione delle aree necessarie per opere di urbanizzazione ; la cessione gratuita delle altre eventuali aree a destinazione pubblica ricadente all'interno del perimetro dell'ambito; l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione; nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al comune ; la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della LL.10/77 , riguardante le opere di urbanizzazione secondaria ; gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare ; i termini di inizio ed ultimazione delle opere degli edifici e delle opere di urbanizzazione; i termini della cessione delle aree e delle relative opere ; le adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione polizza fidejussoria ecc.;

sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

In tali aree, individuate nella Tav. G.4 scala 1:2000, è ammessa la costruzione di edifici per la residenza - per l'attività piccola alberghiera ; sono consentiti usi diversi - (per usi diversi è da intendere attività strettamente connesse con la residenza per le quali non siano prescritte zone specifiche dalle leggi speciali; sono comunque escluse industrie di qualsiasi tipo e comunque attività produttive che siano nocive alla salute pubblica, ma comunque nel limite del 30% della superficie utile totale. La progettazione del P.L.C. sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

SF = 50% della superficie territoriale ;
DT = 0.6 mc/mq
R - rapporto massimo di copertura = 35% di S.F.;
H - altezza massima = 7,50 ml.;
Dc - distanza dai confini = 5 ml.;
Df - distanza tra fabbricati = 10 ml.;
Ds - distanza dalle strade = 7 ml.;
P - parcheggi 10% ST.
IpT - 60/ha

***Nella Zone B - di completamento - e nelle Zone C - di espansione - le aree private di risulta dopo l'edificazione, dovranno essere sistemate a verde privato fatta eccezione delle aree di sosta e parcheggi, con atto trascritto e depositato presso l'Ufficio tecnico Comunale .

Osservazione n°25 : Sono fatte salve le diverse altezze massime degli edifici previsti nelle lottizzazioni convenzionate adottate dal Consiglio Comunale precedenti, l'adozione del presente P.R.G.

Le singole quote da destinare a spazi pubblici e/o di uso collettivo (standards) dovranno tutte essere individuate ai sensi del D.M. n° 1444/1968.

16. 5.

COMPARTI ATTUATIVI

I comparti edificatori, di cui all'art. 23 della Legge 1150/1942 e successive modifiche nonché dell'art. 26 della L.R. 70/1995, sono individuati all'interno della cartografia di piano, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, oltre ad una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nelle zone soggette sia ad interventi di nuove edificazioni , ristrutturazioni urbanistica , completamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente.

Il comparto a progettazione edilizia unitaria rappresenta l'unità d'intervento urbanistico costituita dalla somma della superficie fondiaria con le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dove si impone il ricorso allo strumento attuativo di iniziativa privata.

Il rilascio delle concessioni per la realizzazione dei singoli edifici è subordinata alla cessione delle aree a destinazione pubblica ed alla assunzione degli obblighi specificati nell'atto unilaterale d'obbligo, ovvero nella convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune nella figura anche del singolo proprietario che assume per quanto di sua competenza gli obblighi della quota parte riferita all'intero programma .

A tal proposito a causa dell'eccessivo frazionamento di alcune proprietà, al fine della formazione di un patrimonio pubblico relativo agli spazi di servizio, senza aggravio sulle casse comunali, si è fatto ricorso al sistema di comparto edilizio attuativo , previa approvazione da parte della Giunta Comunale, delle schede d'ambito all'uopo predisposte.

La realizzazione dei n°10 comparti è subordinata alla stipula di apposita convenzione ed al rispetto della relativa normativa in esse contenute .

***Il comparto attuativo ubicato in Contrada Termini, a servizio delle attività del ricovero per la piccola pesca, è da considerarsi un progetto d'area essendo rivolto alle attività collaterali alla infrastruttura peschereccia e tesa ad un organico ed integrato assetto della zona alla quale si rivolge .

Nel caso di eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate, è facoltà dell'Amministrazione comunale , fermo restando la ripartizione equa dei benefici e degli oneri, di attuare le previsioni dell'ambito nel rispetto delle normative relative la zona con procedure e modalità di cui all'art. 26 della L.R.70/95.

Osservazione n°14 : Lo schema attuativo di progetto così come definito nei disegni allegati all'elaborato G5 del presente piano sono da considerare di indirizzo per l'attuazione degli stessi , pertanto non vincolanti.

Osservazione n°37 : In via eccezionale è possibile definire sub comparti all'interno di quelli individuati nel P.R.G. previa delibera del C.C. .

Osservazione n°78 : In caso di discordanza tra la superficie catastale dei terreni, indicati nelle tabelle che regolano i comparti e, quelle reali , si procederà ad una modifica in più o in meno, degli indici e dei parametri urbanistici esposti nelle varie tabelle , previo asseveramento di un tecnico abilitato.

16. 6.

ZONE 'A EDILIZIA RESIDENZIALE E PUBBLICA SOVVENZIONATA,
CONVENZIONATA, AGEVOLATA.

Le zone a edilizia residenziale pubblica, soggette a piano di Zona, hanno la funzione di dare esecuzione alle previsioni del P.R.G. disponendo, con efficacia di piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del comune e l'urbanizzazione di aree per nuovi insediamenti residenziali sufficienti a soddisfare il fabbisogno decennale di edilizia abitativa.

Al loro interno, tali zone, sono destinate a residenza per l' 80% della superficie realizzabile, il restante 20% , della superficie disponibile, da edilizia non residenziale escludendo quella relativa alle urbanizzazioni.

L' individuazione delle aree relative all'Edilizia residenziale pubblica sulle tavole di P.R.G. scala 1:2000 mettono in evidenza la precisa volontà di integrare nel tessuto edilizio esistente e di nuova formazione le aree pubbliche di nuova edificazione e completamento ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n°167 , legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni e integrazioni.

Le norme del Piano di Zona saranno attuate con apposito Piano Particolareggiato da redigere secondo le modalità ed i tempi fissati dalla Amministrazione Comunale, cui si rinvia ogni specifica disciplina .

Ai fini della Legge Regionale n° 63 del 25 ottobre 1977 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione le predette aree sono classificate rispettivamente zone omogenee C .

Preliminarmente all'attuazione di ciascuna zona, saranno individuate le aree da acquisire dal comune e destinare ad intervento pubblico e quelle da destinare ad intervento privato previa costituzione in consorzio dei proprietari e sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale il consorzio si impegna a :

- cedere l'area al comune ad un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione ;
- rilasciare idonee garanzie finanziarie o reali .

L'intervento può attuarsi sulla base di un piano

esteso all'area presa in esame, accompagnata da convenzione per la parte relativa all'intervento privato, oppure sulla base di un piano per la quota riservata all'intervento pubblico e di un P.L.C. per la parte di interesse privato .

Le aree costituenti il P.di Z. sono concesse in diritto di superficie o in proprietà in misura non inferiore al 20% nè superiore al 40% in termini di superfici edificabile delle aree destinate all'edificazione residenziale .

In dette zona potrà essere riservata una quota non superiore al 30% dell'area destinata a residenza da assegnare agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della L.865/71 e successive modificazioni, anche se non soci di coop. edilizie o beneficiari di contributi statali o regionali per la realizzazione anche di case unifamiliari .

Le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art.24 della L.R. 70/95 , di esecuzione ai sensi dell'art.35 della L.865/71 .

16. 7.

ZONA FD - DESTINATA A INSEDIAMENTI DI CARATTERE COMMERCIALE - ARTIGIANALE - SERVIZI

Tale zona è individuata con la lettera FD nelle Tav. G.1 scala 1:5000 e G.3 scala 1:2000 ; la stessa è immediatamente individuabile nei pressi dello svincolo autostradale A14 "Casalbordino-Vasto Nord" .

La scelta dell'area in oggetto è determinata dalla necessità di correlare detto servizio con i centri vicini attraverso gli assi viari di maggior traffico .

Al fine di rendere più organico e sicuro l'accesso nella zona si propone la realizzazione di una strada di collegamento tra la provinciale e la S.S. 16 tale da costituire un servizio alla nuova area oltre che un facile accesso alla strada statale.

Le trasformazioni fisiche e funzionali dell'area sono subordinate alla redazione e approvazione di un piano particolareggiato .

In sede di redazione del piano particolareggiato dovrà essere redatto un apposito studio che definisca l'esatto dimensionamento e destinazione d'uso degli impianti ed attrezzature in relazione alle effettive necessità della attività servita.

All'interno del piano attuativo saranno individuate: -
l'organizzazione delle aree ;
- il dimensionamento dei lotti ;
- la viabilità interna, i raccordi con quella esistente ;
- verifica delle norme igieniche in rapporto al settore terziario .

Le destinazioni previste nell'ambito possono essere le seguenti : artigianato , deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso e al minuto , società di servizi, sale di ritrovo e ristoro .

Al fine di assicurare una residenza del custode o del titolare dell'azienda è prevista, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie utile non superiore a mq.150 .

Il Piano particolareggiato dovrà attenersi al rispetto dei seguenti indici :

Iuf-	indice di utilizzazione fondiaria	= 0,6 mq/mq
R	- rapporto di copertura	= 60%
H	- altezza max	= 12 ml.
	(escluse le apparecchiature ed impianti tecnologici)	
Dc	- distanza dai confini	= 1/2 H
	mai inferiore a 5 ml.	
Ds	- distanza dalle strade secondo le fasce di rispetto stradale ed autostradale ;	
P	- superficie a parcheggio	= 40% SF
Ip	- indice di piantumazione	= 60 / Ha
*	- Superficie da destinare a strutture di servizi ristoro - bar - alberghi	= 15% ST

- Nella fase di redazione del P.P. dovranno essere inoltre previsti:

** - una congrua superficie destinata a parcheggio

all'interno dei vari lotti di intervento in
relazione alla destinazione d'uso :
artigianale , commerciale o servizi ;

*** - il lotto minimo di intervento di mq. 1500 tale da
garantire l'insediamento di attività
artigianali e/o commerciali di servizi di
interesse comunali di più ampio respiro ;

****- particolare cura alla sistemazione del verde
pubblico che non potrà essere inferiore al 10%
della ST ed inoltre, le aree non occupate e le
fasce di rispetto stradale, interno al lotto
edificatorio dovranno essere sistemate a verde e/o sosta
in manovra di autoveicoli garantendo in ogni caso un
indice di piantumazione minimo di 100/ha ad alto fusto
sempreverdi con la messa a dimora di piante con età non
inferiore a tre anni.

*****-l'indice della utilizzazione fondiaria da destinare
a strutture di servizio (bar, ristorante, albergo)
non potrà superare il 15% della ST dell'intero piano
particolareggiato ed il lotto minimo di intervento
verrà definito in sede di stesura dello stesso piano
attuativo.

Saranno comunque rispettate le conformità a strumenti
urbanistici e di pianificazione a scala
sovracomunale.

16. 8.

ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI CARATTERE PRODUTTIVO

Possiamo distinguere le zone indicate nelle Tav.le G.1 scala 1:5000 - G.2 e G.3 scala 1:2000 di P.R.G. nel modo seguente :

zona D1- comprende la zona specificamente produttiva della Cantina sociale "Madonna dei Miracoli"

In tale area si prevede interventi con concessione diretta secondo i seguenti indici:

- Iuf. 25% S.F.
- H max = m. 12,00
- Dc = 1/2 di H mai inferiore a m. 5,00
- *piantumazione sul fronte strada posto sulla S.S. 16 Adriatica tale da costituire una quinta verde che attenua l'impatto visivo del complesso produttivo.

zona D2 - le aree di nuovo impianto

Le aree sopra descritte costituiscono un'unico comparto inserito in località "Termini" nelle immediate vicinanze della Statale 16 Adriatica e dello svincolo autostradale A14 . Il comparto oggetto di un piano di settore mira al completamento e alla localizzazione di aree atte alla creazione di nuovi impianti .

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso : artigianato ed industria manifatturiera; cantieristica navale minore; produzione e trasformazione zootecnica e ittica; servizi per il tempo libero e il ristoro. Si precisa che , vista la particolare ubicazione dell'area, sono escluse tutte le attività che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità e comunque incompatibili con il vicino centro abitato di Casalbordino Stazione .

Per ogni complesso produttivo è consentito un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq.150, da destinare a residenza del custode o del titolare dell'azienda; le future superfici inedificate dei lotti saranno utilizzate per le seguenti destinazioni : giardini di pertinenza di unità aziendali con indice di piantumazione minimo 100/ha

alberi ad alto fusto sempreverdi, messi a dimora con età non inferiore a tre anni; parcheggi attrezzati equiparabili al 20% dell'attività produttiva. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e collocazione della cartellonistica riferita alla ubicazione e specializzazione delle aziende nei vari settori produttivi .

Le trasformazioni dettate dal piano particolareggiato dovranno rispettare i seguenti indici e parametri :

- Sm - superficie minima di intervento = mq. 2500
Iuf- indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
R - rapporto di copertura = 50%
H - altezza max = 12 ml.
(escluse le apparecchiature ed impianti tecnologici)
Dc - distanza dai confini = 1/2 H mai inferiore a m. 5
Ds - distanza dalle strade comunali = 15 m.
P - superficie a parcheggio pubblico = 20% SF
Ip - indice di piantumazione = 60 / Ha
* Superficie per attività di servizio- tempo libero e ristoro (ristorante, albergo, sportivo, ricreativo) non maggiore del 15% di ST, il lotto minimo e le aree da destinare a parcheggio per le attività di servizio saranno determinate in fase di stesura del piano particolareggiato.

Comunque prevarranno le disposizioni dell'art. 91 lettera C della Legge Regionale n° 18/1983 e successive modificazioni.

de
se
pe

fo
al

es

-

-

de

-

so

de

-

op

-

-

-1

-c

-i

Art. 17

ATTREZZATURE TURISTICO BALNEARI E RICREATIVE

ZONA F5

Comprende due aree a Nord del sottopasso ferroviario destinate alla formazione di insediamenti turistici a servizio della balneazione e di strutture ricreative permanenti, miste a funzioni commerciali e direzionali.

La realizzazione dei due ambiti è subordinata alla formazione di un piano di lottizzazione convenzionata ed alla stipula di apposito atto d'obbligo con il Comune.

Nella convenzione da stipulare tra le parti devono essere previsti:

- la superficie territoriale dell'intervento;
- la superficie edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
- la quantificazione delle eventuali aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- l'identificazione delle aree necessarie per eventuali opere di urbanizzazione ;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre a quella relativa alle eventuali aree (aree verdi e parcheggi) a destinazione pubblica ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito;
- l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune.
- la corresponsione della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondarie, stabilite dai comuni in base alle tabelle parametriche regionali, ovvero, su richiesta del Comune, l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere,

- degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
- i termini per la cessione delle aree e delle relative opere;
 - le adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, daprestarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa di importo pari al valore complessivo delle opere da eseguire e delle somme da corrispondere. Sono consentite riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzative effettuate con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - cessione gratuita delle aree ad utilizzazione collettiva inserite nel progetto esecutivo;
 - realizzazione, a cura e spese, delle attrezzature sportive e ricreative pubbliche a gestione da convenire pubblica o privata, nonchè dei parcheggi pubblici, ovvero la devoluzione al comune di un contributo commisurato al costo effettivo delle opere da realizzare ;
 - modalità di cessione al comune delle attrezzature sportive e ricreative pubbliche nonchè dei parcheggi pubblici .

Ciascun P. di L. deve essere esteso ad almeno l'ambito perimetrato e redatto nel rispetto delle prescrizioni e parametri di seguito indicate:

- le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascun ambito sono: strutture ricettive turistico alberghiero, locande, attività di erogazione diretta di servizi, strutture ricreative-culturali-sportive e poliambulatori;

SF = 60% della superficie territoriale ;

Iut = max 20%

R - rapporto massimo di copertura = 20% di S.F.;

H - altezza massima = 7,50 ml.;

Dc - distanza dai confini = 5 ml.;

Df - distanza tra fabbricati = 10 ml.;

Ds - distanza dalle strade = 7 ml.;

P - parcheggi 10% ST.

Ip - 100p/ha

In sede di attuazione saranno determinate e precisate ai sensi del D.M. n° 1444/1968, le singole quote da destinare a spazi pubblici e/o uso collettivo (standards).

AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE

18. 1.

ZONA F6

Comprende i complessi edilizi ad utilizzazione turistico alberghiera le cui strutture sono definite o in corso di definitiva attuazione.

Per tali immobili si prevedono trasformazioni fisiche e funzionali rivolte alla loro riqualificazione turistico-ricettiva, al mantenimento dell'edificato turistico e residenziale attraverso una equilibrata coesistenza delle due funzioni.

I fabbricati, legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente P.R.G. aventi superficie edificabile derivante dall'applicazione dell'indice di zona, della vecchia regolamentazione urbanistica comunale, possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome plano-altimetriche esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse nella ristrutturazione, nella demolizione e ricostruzione sono le seguenti:

- alberghi - hotel, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, ostelli, locali di spettacolo, sedi espositive.

Nel rispetto dei limiti del 20% della superficie edificabile esistente, è ammesso, per quelle strutture turistiche che ne dimostrino la necessità, di riqualificare i servizi senza aumento della capacità ricettiva.

Dall'incremento sono esclusi gli alberghi gli hotel, le pensioni e locande che hanno già beneficiato di deroghe e varianti concesse ai sensi delle leggi statali e regionali in materia, quali la legge n° 424/1989 e la legge regionale n° 99/89 .

18. 2.

ZONA F6 H

STRUTTURE RICETTIVE TURISTICO - RELIGIOSE

Al fine di qualificare la permanenza delle flusso turistico religioso legato alla presenza del Santuario della "Madonna dei Miracoli", in prossimità della Chiesa e nelle immediate vicinanze sono state previste delle aree con tali requisiti, che valorizzando turisticamente l'emergenza religiosa puntano alla razionalizzazione del particolare fenomeno del pellegrinaggio .

Gli interventi previsti riguardano :

- la creazione di un centro di prima accoglienza su un'area ubicata al lato del Santuario, previa redazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata che tenga conto delle particolari necessità logistiche relative al "Pellegrinaggio" quali :
parcheggi per autobus e veicoli privati, servizi igienici conformi alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/1989 , spazi di verde attrezzato, attività culturali- espositive connesse al culto nonché quelle strettamente ricettive .

Le modalità realizzative , gli spazi di uso pubblico quanto quelli degli edifici privati, la sistemazione dell' arredo urbano, l'organizzazione funzionale degli spazi adibiti alla sosta dovranno essere definiti in maniera dettagliata nella progettazione del piano, parimenti la coerente realizzazione da definirsi nei modi e tempi in apposita convenzione che oltre alle modalità di cessione al comune degli spazi di uso pubblico riserverà particolare attenzione alla gestione e manutenzione dei parcheggi in esso contenuti.

L'area descritta costituisce un'unico comparto, che al momento della elaborazione dovrà tener conto dei seguenti parametri di riferimento dimensionali :

- Superficie Fondiaria	SF	=	60%
- Densità territoriale	DT	=	0.6mc/mq
- Rapporto di Copertura	RC	=	20%
-Indice piantumazione territoriale	Ipt	=	100/ha
-Altezza dei fabbricati		=	8.5 mt.

***L'area a parcheggio viene evidenziata graficamente, unitamente alla perimetrazione della zona nella Tav. G.4 del P.R.G. .

- Per quanto riguarda le strutture esistenti, attualmente non adatte al tipo di ricettività sopra descritto , è necessario un adeguamento funzionale che potrà ottenersi attraverso la trasformazione fisica , la qualificazione dei servizi ed un incremento della capacità ricettiva .

Al fine di attuare quanto sopra si propone in questi casi la redazione di un comparto edificatorio che all'interno dell'area perimetrata , individui gli interventi , le modalità e i tempi di attuazione subordinatamente alla approvazione ai sensi della legge 18/83 e successive modifiche .

Per le modalità relative alla edificazione si intendono valide le indicazioni proposte per la zona B3 , fatta eccezione per la superficie a parcheggio calcolata nel 20% della ST.

18. 3.

ZONA F6 C

ZONA PER CAMPING ED ATTREZZATURE TURISTICHE

Comprende aree situate rispettivamente nei pressi della foce del Fiume Osento , a nord e, di quella del fiume Sinello a sud già in parte utilizzati a parchi di campeggio ed aree ad uso, attuale ,di tipo agricolo .

Tali zone sono destinate al recupero funzionale, ambientale e paesaggistico dei parchi esistenti oltre alla previsione di nuovi ambiti attrezzati per il campeggio, per spazi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo .

In dette zone sono consentite attrezzature quali camping e servizi ad essi inerenti, impianti sportivi all'aperto, attrezzature per il ristoro e il tempo libero.

Le concessioni saranno dirette previa dettagliata progettazione nella quale si possano evincere le modificazioni del suolo ante-operam e post-operam, zonizzazione, volumetrie di progetto e/o esistenti nel rispetto dei seguenti parametri :

Osservazione n°88 :

- | | |
|---|------------------|
| - per camping fino a 2 Ha | UT = 10% |
| da 2 a 5 Ha | UT = 5% |
| - posto tenda-roulottes | = 0,45 mq/Ha |
| - bungalows, cottages, ecc. | = 1.500 mq/Ha |
| | H. max 3,50 mt. |
| - impianti fissi per
attrezzature sportive | = 0,10 mq/ Ha |
| - servizi | = 0,25 mq/Ha |
| | H. max 4,50 mtl. |
| - distanza dai confini | = mt. 5 |
| - distanza tra costruzioni | = mt. 10 |
| - indice di piantumazione | = 120/Ha |

All'interno del parco a campeggio devono essere previsti : sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche dotati di rete fognante -lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto delle norme

nazionali e regionali antinquinamento , se necessario, in mancanza di immissione nella fogna comunale , si prescrive la realizzazione di fosse biologiche a tenuta calcolate in funzione delle presenze turistiche - di presa di acqua potabile - di rete di illuminazione con punti luce min. ogni 50 mt. - sistemazione di almeno il 70% del fondo a prato .

Per i campeggi esistenti alla data di adozione del P.R.G., si prevede un adeguamento delle Norme sopra citate.

18. 4.

ZONA F6 C1
RICONVERSIONE AREA INDUSTRIALE IN ATTREZZATURE DI
CAMPEGGIO

Considerando la particolare destinazione d'uso dell'area posta a ridosso del tracciato della F.F.S.S., nelle vicinanze del fiume Sinello, risulta necessario la riconversione dell'impianto di stabulazione molluschi in cattivo stato di conservazione, ai fini della realizzazione di servizi ed attrezzature relative alla zona esistente e futura destinata a parco di campeggio .

Attualmente su tale area insiste un capannone industriale in ferro la cui cubatura dovrà costituire parte della dotazione spaziale delle future infrastrutture di servizio .

L'intervento di trasformazione dello stato attuale è subordinato all'approvazione preventiva di un piano unitario redatto su tutta l'area dove attualmente insiste il manufatto industriale e, alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale .

Lo strumento urbanistico dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione oltre alla presentazione di adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione .

Le trasformazioni sono ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

Osservazione n°56: (variazione indici)

- utilizzazione fondiaria max	UF = 50% ST
- indice di utilizzazione fondiaria	= 40% SF
- altezza dei fabbricati	= mt. 7,50
- distanza minima dai confini	= mt. 10
- dalle strade locali	= mt. 10
- indice di piantumazione	Ip = 100/Ha

*Saranno esclusi, dal calcolo del futuro piano unitario, i volumi fino all'altezza di un metro computato all'estradosso del piano di calpestio del primo solaio fuori terra ad uso esclusivo di servizi

Le destinazioni d'uso possono individuarsi tra le seguenti :

- attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi
- giardini aperti al pubblico - noleggio natanti
- parco di campeggio con piazzole per roulotte
- store turistico - sale da ballo - ristoro
- parcheggi attrezzati
- attività di erogazione diretta di servizi turistici

Per l'attuazione della Zona F6 C1, prevarrano comunque disposizione dell'art. 91 lettera C della Legge Regionale n° 18/1983 e successive modificazioni e del Piano Territoriali Provinciale.

18. 5.

ZONA F6 A

ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

Comprende aree parzialmente edificate ed aree libere da costruzioni posta tra la SS. 16 , la SS. 364 e l'area attualmente denominata " Esplorenti Sabino" oltre ad un'area posta sulla collina al di sopra della cantina sociale "Madonna dei Miracoli".

In entrambi i casi , le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, esteso a ciascun ambito perimetrato ed, alla stipula di apposita convenzione con il Comune.

Lo strumento urbanistico dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione nella misura minima del 40% della superficie territoriale oltre alla presentazione di adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da prestarsi attraverso fidejussioni o polizze assicurative.

Le trasformazioni sono ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| - utilizzazione fondiaria max | UF = 60% ST |
| - indice di utilizzazione fondiaria | = 20% SF |
| - altezza dei fabbricati | = mt. 6,50 |
| - distanza minima dai confini | = mt. 5 |
| - dalle strade locali | = mt. 7 |
| - indice di piantumazione | Ip = 100/Ha |

Le destinazioni d'uso previste possono individuarsi tra le seguenti :

- residence turistico - alberghiero, locali di ristoro, locali da ballo e ricreativi in genere, impianti sportivi all'aperto , parchi acquatici, maneggio, percorsi della salute , servizi ed impianti turistico commerciale .

Per l'attuazione della Zona F6 C1, prevarranno comunque le disposizioni dell'art. 91 lettera C della Legge Regionale n° 18/1983 e successive modificazioni e del Piano Territoriali Provinciale.

18. 6.

ZONA F6 A1

RECUPERO AMBIENTALE "ESPLODENTI SABINO"

Sulla collina posta a ridosso del centro abitato di Casalbordino Stazione è ubicato una polveriera denominata "Esploidenti Sabino".

Tale infrastruttura rappresenta un tipo di attività ad alto rischio che, condiziona fortemente le possibilità di sviluppo turistico del Comune di Casalbordino .

Da qui, la necessità di trasferire l'attività in un luogo più sicuro e lontano da agglomerati urbani convertendo , l'area attualmente impegnata dall'azienda Sabino, in un parco turistico a servizio dell'intero comprensorio .

L'iniziativa supportata da un piano di recupero ambientale, avrà come unico obiettivo quello di riabilitare il decadimento dell'area mediante il riequilibrio naturale del tratto di costa sul quale è ubicata .

La formazione di un piano di iniziativa privata , costituisce l'unica possibilità alla realizzazione di quanto sopra ed, essendo l'area di grande dimensione, appare estremamente difficile l'acquisizione della stessa da parte della pubblica amministrazione .

Il progetto dovrà recuperare il volume esistente e utilizzarlo su una porzione ben definita dell'area in modo da non inficiare la realizzazione del parco che dovrà svolgersi dalla S.S.16 Adriatica fino alla collina in modo da ricostituire il tratto di macchia mediterranea interrotta con la creazione dell'azienda .

L'intervento di trasformazione dello stato attuale è subordinato all'approvazione preventiva di un piano particolareggiato di iniziativa privata redatto su tutta la zona e alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale .

Vista la dimensione del programma lo strumento urbanistico dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione oltre alla presentazione di adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione .

Le trasformazioni fisiche e funzionali saranno ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

SF = 20% della superficie territoriale ;
Iut = max 10% SF
R - rapporto massimo di copertura = 20% di S.F.;
H - altezza massima = 4,50 ml.;
Dc - distanza dai confini = 10 ml.;
Df - distanza tra fabbricati = 10 ml.;
Ds - distanza dalle strade locali = 10 ml.;
P - parcheggi 10% ST.
Ip - 120/ha

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti :

- giardini aperti al pubblico - percorsi della salute e passeggiate ecologiche - impianti per la pratica sportiva - centro piscine con beauty-farm - cliniche estetiche - centro ricettivo turistico alberghiero con inserimento di residence inseriti nel verde -

Le singole quote da destinare a spazi pubblici e/o di uso collettivo (standards) dovranno tutte essere individuata ai sensi del D.M. n° 1444/1968.

ZONA PER ATTIVITA' SPORTIVE

ZONA F7

La prima posta in posizione baricentrica , rispetto alla doppia concentrazione urbana di Casalbordino, comprendono aree pubbliche e/o private destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi ricreativi, realizzati da privati o da enti ; la superficie dell' area tiene conto delle reali necessità del bacino di utenza al quale è rivolto . Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privato , nel secondo caso è prevista l'attuazione di apposita convenzione con il Comune avente contenuti e clausole più avanti descritti .

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti : impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva di discipline diverse, strutture ricreative, giardini aperti al pubblico, parcheggi attrezzati .

La stesura dello strumento attuativo è disciplinata dai seguenti parametri :

a. per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto:

Iuf = Utilizzazione fondiaraia 200 mq/ha
H - altezza massima = 4,00 ml.;
Dc - distanza dai confini = 5 ml.;
P - parcheggi 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 mq..
Ip - 120/ha

b. per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi al coperto:

Iuf - Utilizzazione fondiaraia 0.65 mq/mq.;
R - Rapporto di copertura = 40% SF
H - altezza massima = 12 ml.
(fatta eccezione di antenne, apparecchiature specialied impiantitecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto);

- Ds - distanza dalla viabilità urbana principale = m 10;
Dc - distanza dai confini = 1/2 H;
P - superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni utente, attribuendo ad un posto un minimo di 22 mq.

La superficie a parcheggio non deve, comunque, essere inferiore al 20 % della superficie fondiaria.

Nella convenzione da stipulare con il Comune devono essere previsti:

- la superficie territoriale dell'intervento;
- la superficie edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
- la quantificazione delle eventuali aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- l'identificazione delle aree necessarie per eventuali opere di urbanizzazione ;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre a quella relativa alle eventuali aree (aree verdi e parcheggi) a destinazione pubblica ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito;
- l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune.
- la corresponsione della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondarie, stabilite dai comuni in base alle tabelle parametriche regionali, ovvero, su richiesta del Comune, l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere, degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- i termini per la cessione delle aree e delle relative opere;
- le adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, daprestarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa di importo pari al valore complessivo delle opere da eseguire e delle

somme da corrispondere. Sono consentite riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzative effettuate con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- realizzazione e sistemazione, a propria cura e spese, dei parcheggi pubblici e delle aree di verde attrezzato ovvero la devoluzione al Comune di un contributo commisurato al costo effettivo delle opere da realizzare;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da costruire;
- le modalità di conduzione della gestione .

Inoltre, nell'ipotesi di attrezzature ed impianti realizzati su aree pubbliche di proprietà del comune ovvero da cedere al Comune, la convenzione deve anche prevedere:

- realizzazione, a propria cura e spese, delle attrezzature sportive e ricreative pubbliche a gestione privata;
- le modalità di cessione al Comune delle attrezzature sportive e ricreative nonché dei parcheggi;
- la durata della gestione;
- l'eventuale canone annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;
- le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti.

La presente Zona sarà attuata come da adeguamento grafico.

Art. 20

Stralciato

ZONA F7A
(Ippodromo)

Comprende aree pubbliche e/o private destinate alla realizzazione di attrezzature ippiche sportivi-agonistiche e ricreative, realizzate e gestite da privati o da enti.

In ogni caso le trasformazioni fisiche e funzionali

sono subordinate alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, esteso all'intero ambito campito, ed alla stipula di apposita convenzione con il Comune.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: impianti per lo svolgimento della attività ippiche sportive, maneggi, giardini aperti al pubblico; strutture ricreative; parcheggi attrezzati.

Le trasformazioni disciplinate dai seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Iuf. 0.65% mq/mq.
- rapporto fondiario di copertura: $R = 0.65$
- altezza del fabbricato: H max 12.00 m. fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali ed impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto;
- distanza dall'abitabilità urbanistica principale: m. 10,00;
- distanza dai confini: m. 6
- superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 mq., mai inferiore al 20% della superficie fondiaria.

Nella redazione dello strumento si dovranno distinguere le zone destinate ad attrezzature ed impianti scoperti e da quelle destinate ad attrezzature ed impianti coperti.

Nella convenzione da stipulare con il Comune devono essere previsti:

- cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica (aree verdi e parcheggi) ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito;
- realizzazione e sistemazione, a propria cura e spese, dei parcheggi pubblici e delle aree di verde attrezzato ovvero la devoluzione al Comune di un contributo commisurato al costo effettivo delle opere da realizzare;
- le destinazioni d'uso dei fabbricati da costruire;
- la modalità di conduzione della gestione;
- gli oneri vari a carico del gestore.

ZONA F8

Presidio sanitario

Il manufatto, posto in prossimità del Santuario, attualmente non è utilizzabile in quanto, pur essendo state concluse le strutture portanti e assentita la chiusura del suo volume, non è stato ultimato.

L'Amministrazione Comunale con Delibera ha approvato un progetto di recupero dell'edificio nel quale è previsto un luogo di cura per anziani.

Si conferma tale iniziativa rimandando l'attuazione dell'intervento alla stipula di una convenzione tra privato e Comune, all'interno della quale si dovrà determinare l'uso pubblico delle aree verdi poste all'esterno dell'edificato, e le attività di interesse pubblico da svolgere all'interno dell'immobile che dovranno essere cedute all'Amministrazione, quali: pronto soccorso - guardia medica - farmacia comunale - ecc. per una superficie utile comunque, non inferiore al 5% del manufatto. Restano fermi gli eventuali oneri accessori.

Le aree esterne all'attuale costruzione non potranno subire alcuna trasformazione, fatte escluse quelle destinate alla sosta e alla viabilità.

La presente Zona dovrà comunque essere attuata nel rispetto delle Leggi in materia ed in particolare con il Piano Sanitario Nazionale

PARTE DEL TERRITORIO DESTINATA AD USI AGRICOLI (ZONA E)

Nelle zone agricole, destinate all'esercizio di attività connesse con l'agricoltura, l'utilizzazione edificatoria, è effettuata nel rispetto della L.U.R. 70/95 per :

- la realizzazione di residenze (art. 70 L.R. 70/95);
- la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo (art. 71 L.R. 70/95);
- la realizzazione di impianti produttivi (art. 72 L.R. 70/95);
- l'agriturismo (art. 73 L.R. 70/95).
- l'individuazione degli interventi diretti al recupero, alla conservazione, al riutilizzo anche per altre destinazioni (art. 69 L.R. 70/95) .

22. 1.

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo che tutelino la destinazione del suolo e l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc. per mq. ; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc. ; l'altezza massima è di ml. 7,00; i distacchi dai confini di ml. 5,00 o a confine con pareti non finestrate.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al comma 4 art. 70 della L.R. 18/83 e successive modifiche, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigue, purchè facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di

edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta, per le famiglie coltivatrici la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.

22. 2.

MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

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 e le altre opere di stoccaggio- gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui all'articolo precedente; è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di 150 mq. per ettaro e comunque non superiore a 600 mq.; l'altezza massima è di ml. 7,00; non è soggetta a queste limitazioni la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

- serre di tipo stabile a servizio della produzione agricola, sono consentite attraverso il rilascio di regolare concessione edilizia ;
- serre di facile rimozione in ferro e/o legno e teloni di copertura in plastica, o stagionali, sono consentite attraverso autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco .

Per la realizzazione di tali manufatti l'unità minima aziendale deve disporre di almeno 10.000 mq. .

24. 3.

IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei

prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

L'attività per la produzione zootecnica intensiva, con esclusione di quella suina, è limitata alla sola Zona EZ individuata in cartografia ed esclusa nel resto del territorio agricolo (è da intendersi non produzione zootecnica intensiva quella riferita allo stretto uso complementare dell'azienda agricola stessa).

- rapporto di copertura non superiore a 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a ml.20;
- altezza massima ml. 7,00;
- parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area coperta;
- distanza dagli "insediamenti abitativi" esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300.

E' inoltre ammesso il trasferimento dell'attuale polveriera denominata "Espodenti Sabino" già descritta (vedi art.20.2 - zona F6) all'interno della zona EZ. L'intervento si attua per mezzo di uno strumento attuativo di iniziativa privata previo stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nel rispetto dei seguenti parametri :

Osservazione n°60 : (variazione indici)

- Distanza min. da abitazioni esistenti : come da R.D. 06.05.40 , n°635
- Lotto min . (in una unica soluzione) : Ha 3
- Lotto max : Ha 20
- Ind. di utilizzazione fondiaria Iuf. : 0,03 mq/mq
- Il 30% dell'intero lotto sarà destinato a verde di rispetto debitamente piantumato con essenze ad alto fusto sempreverdi con la messa a dimora di piante con età non inferiore a tre anni, avente indice di piantumazione 150/Ha
- Altezza max : ml. 7

* Saranno possibili l'inserimento di depositi sotterranei o interrati, nel rispetto delle prescrizioni di cui al R.D. 06.05.40 n°635, escludendo tali superfici dal calcolo della utilizzazione fondiaria

L'intervento dovrà comunque essere compatibile e conforme a tutte le norme vigenti per l'impianto di che trattasi (polveriera) ed in modo particolare delle

norme previste dal testo unico sulla pubblica sicurezza n° 1773/1931 e quelle relative alla sicurezza sul lavoro. Il piano attuativo deve seguire l'iter procedurale di variante al P.R.G. da attivarsi ai sensi della L.R. 18/1983 e successive modificazioni.

22. 4.

FABBRICATI ESISTENTI PRIVI DI FONDO RUSTICO

Nelle abitazioni rurali esistenti, privi di fondo rustico, ove legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente PRG e, per i fabbricati di civile abitazione realizzati in zona agricola prima del 1970 e/o sanati ai sensi della legge 47/1985 e succ. .

Qualora le condizioni statiche dei fabbricati consentano interventi edilizi, verificabili da documentazione tecnica all'uopo predisposta, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, comprese parti di annessi rustici direttamente collegati al fabbricato esistente, al fine di rendere funzionale l'abitazione esistente, in rapporto alle moderne esigenze di vita, attraverso incrementi della superficie edificata, in ragione di:

- 50 mq. per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 60 e 160 mq.;

- 25 mq. per le costruzioni avente superficie edificabile comprese tra 160 e 250 mq., senza superare comunque il limite massimo di mq. 250

*** Le trasformazioni assentite sugli edifici non devono comunque costituire aumento del numero delle unità immobiliari, l'idoneità statica è condizione alla trasformazione che sarà accertata dagli organi tecnici comunali tramite documentazione e/o perizia all'uopo predisposta da tecnico abilitato .
Negli interventi dovranno essere rispettate le tipologie costruttive e formali dell'edilizia rurale ed il carattere della zona.

L'una tantum, previsto da questo articolo non è applicabile attesa l'assoluta carenza di analisi specifica al riguardo.

22. 5.

AGRITURISMO

Il patrimonio edilizio esistente nella zona agricola, non utilizzato direttamente in relazione alla conduzione agricola del fondo, può essere recuperato per ospitare iniziative di tipo agrituristico a norma della legge regionale 31.05.1994 n°32 :

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali dell'abitazione del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo a titolo principale autorizzato all'esercizio dell'attività di operatore agrituristico, nonchè gli edifici, parti di esso che non sono più necessari per la conduzione del fondo stesso.

La destinazione d'uso ammessa all'interno delle aziende autorizzate e quella di:

- residenza temporanea a rotazione d'uso e relativi servizi per attività agrituristiche .

Sono inoltre ammessi:

- campeggi ed aree attrezzate per roulotte purchè di superficie non superiore a 5000 mq. secondo il disposto dell'art. 9 della legge regionale 57/1979;

- impianti scoperti per la pratica sportiva e agonistica alle seguenti condizioni:

. che non occupino complessivamente una superficie maggiore di 10000 mq. ,

. che non comportino opere edilizie tali da pregiudicare una possibile riconversione ai fini agricoli del terreno impegnato in tale destinazione.

Le trasformazioni sui fabbricati esistenti, in rapporto alle nuove destinazioni d'uso potranno essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonchè di ristrutturazione edilizia.

*** L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti come rurali.

22. 6.

BORGO RURALE

Al fine di consentire la permanenza degli operatori agricoli, anche se non imprenditori agricoli a titolo principale, all'interno degli insediamenti rurali raggruppati in nucleo " Borgo" e, considerando la necessità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente alle nuove esigenze di vita, è consentito ai residenti di trasformare tali abitazioni attraverso la redazione di un progetto di riqualificazione edilizia.

Per tali iniziative si prospettano le seguenti percentuali di ampliamento del volume esistente ad uso residenziale :

- fino a ad un massimo del 55% per edifici con volume esistente inferiore ai 400 mc.
- fino a ad un massimo del 45% per edifici con volume esistente inferiore ai 600 mc.
- fino a ad un massimo del 25% per edifici con volume esistente inferiore ai 800 mc.

Tali interventi potranno essere realizzati all'interno dei seguenti nuclei abitati :

C/da PIANE D'ALLORO
C/da VERDUGIA

a condizione che l'edificio esistente non si trovi in corrispondenza di incroci, biforcazioni o curve come previsto dall'art. 1 del R.D. n°1740 del 1933 e dall'art.5 del D.M. 1/4/68 e successive.

L'una tantum previsto da questo articolo non è applicabile attesa l'assoluta carenza di analisi specifica al riguardo.

22.7.

EDIFICI NON PIU' NECESSARI PER CONDUZIONE DEL FONDO

Al fine di ottemperare all'art. 69 lettera c della L.R. 18/83 e successive modifiche, si è proceduto alla redazione di una schedatura TAV. F7 dalla quale sono stati evidenziati all'interno della zona agricola :

- individuazione di edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole .

Questo ha permesso di normare tali realtà poste sul territorio indicandone per ogn'una le destinazioni d'uso compatibili e gli interventi ammessi.

A tale riguardo si puntualizza che nel caso le previsioni prevedano come nuova destinazione d'uso quella turistica, si specifica che la ricettività massima raggiungibile in tali zone è di :

- 15 posti letto ;
- 30 coperti .

Di su detti immobili va comunque vincolato un lotto minimo necessario per contenere la superficie edificabile dei manufatti esistenti , in rapporto agli indici delle zone agricole , il lotto coincidente con l'intera proprietà, nel caso la stessa risulti inferiore a quella necessaria al soddisfacimento dei parametri di cui sopra non sono comunque da considerare i manufatti realizzati in precario o a seguito di autorizzazioni temporanee .

ZONA DI RICOVERO NATANTI PICCOLA PESCA

A sinistra del delta del fiume Sinello, all'interno della calata di riva si prevede la realizzazione di un ricovero per barche di piccolo cabotaggio a servizio della marineria locale per il quale dovrà essere redatto un progetto specifico con la verifica di impatto ed inserimento ambientale .

23.1.

ZONA SERVIZI ATTIVITA' PICCOLA PESCA

Nell'area retrostante a quella appena descritta è prevista la sistemazione di attrezzature a servizio del ricovero natanti, strettamente connesse con l'attività ittica e servizio di rimessaggio barche.

L'intervento è soggetto ad apposito comparto unitario esteso all'intera area, individuata negli elaborati di P.R.G. come comparto attuativo n°9 denominato "Servizi connessi all'attività della piccola pesca" con indicazione dei limiti di comparto, la superficie fondiaria , gli spazi e le opere di urbanizzazione indicate sulle schede .

Si prevedono la creazione di box permagazzinaggio reti e materiale strettamente connessa con la piccola pesca, una struttura associativa , cantieristica minore con manutenzione-riparazione-noleggio natanti, commercio al minuto di carburanti e lubrificanti, rimessaggio .

Il comparto unitario è stato elaborato nel rispetto dei seguenti parametri fisico-funzionali :

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq
- rapporto fondiario di copertura: 50%
(è concesso coprire un ulteriore 10% della superficie fondiaria per impianti tecnologici a servizio delle attività)
- distanza dal Lungomare : 10 ml.
- altezza max costruzioni e infrastrutture connesse all'attività della piccola pesca : 7 ml.
- parcheggio minimo : 25% di SU
- non saranno possibili installazione di magazzini e silos per immagazzinamento merci e materiali.
- si prevede la realizzazione di alloggi per la sorveglianza con un massimo di mq.30 .

AREE ARCHEOLOGICHE ACCERTATE

Tali zone costituiscono il primo insediamento, storicamente determinato, sul territorio casalese per le quali la tutela da rischi inerenti la loro integrità oltre alla loro valorizzazione storico-testimoniale condizionano le aree alla formazione di un piano particolareggiato .

Lo strumento deve comprendere l'ambito perimetrato oltre alle zone limitrofe la zona archeologica vera e propria, tentando di ricucire le aree marina e collinare in un discorso conservativo unitario finalizzando il lavoro ai seguenti obiettivi: la riqualificazione ambientale dei luoghi e la loro bonifica ecologica, la riorganizzazione della viabilità circostante, la sistemazione del suolo e della vegetazione.

In attesa della formazione del piano particolareggiato all'interno dell'area, perimetrata e segnata con lettera E/A nelle planimetrie a scala 1/5000 - 1/2000 di P.R.G., la stessa è soggetta alle prescrizioni espressamente formulate dalla Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo e qui di seguito elencate:

- inedificabilità per scopi industriali;
- necessità dell'approvazione della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo per i progetti di costruzione di nuovi edifici da adibire a residenze agricole e servizi per la conduzione dei fondi agricoli (stalle, fienili, pagliai, legnaie, ecc.);
- necessità dell'approvazione della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo per i progetti di ristrutturazione, restauro ed ampliamento degli edifici di qualsiasi natura, esistenti;
- necessità dell'approvazione della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo per i progetti concernenti opere pubbliche (strade, acquedotti, linee elettriche, canalizzazioni, ecc. Sono consentiti manufatti necessari all'esplorazione - scavo - conservazione dei reperti archeologici e gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici esistenti.

C
t
d
C
-
d
r
d
M
-
C
-
r
e
C
C
e
-
s
:

CAVE E DEPOSITI A CIELO APERTO

L'attività estrattive in cave a cielo aperto , così come disciplinato dalla L.R. 54/1983, è consentita su tutto il territorio agricolo ad esclusione delle zone dove i versanti sono caratterizzati da rischio geologico.

L'attività verrà regolata previo stipula di apposita convenzione con il comune , su schema approvato dal C.C. dove saranno definiti :

- l'esatta ubicazione della zona dove si intende realizzare l'attività estrattiva (non inferiore a m.100 da edifici) con modalità di coltivazione , specificazione dei sistemi di estrazione delle opere da realizzare e macchine da installare ;
- il termine massimo per l'inizio dei lavori e la loro conclusione fissato in 5 anni ;
- assunzione a spese del richiedente, delle opere necessarie all'apertura della attività oltre all'assicurazione della totale demolizione e rimozione delle strutture necessarie allo sfruttamento della cava con ritombamento e ripristino della morfologia originaria comprese le aree già alterate dal punto di vista ambientale e orografico , nel qual caso per esse dovrà essere prevista una sistemazione migliorativa ;
- sanzioni per il mancato rispetto delle clausole sottoscritte oltre a prestare congrue garanzie finanziarie in ordine agli obblighi assunti .

I depositi a cielo aperto di materiale, alla rinfusa o accatastati, sono consentiti sempre che, sentiti gli organi competenti , gli stessi non costituiscano bruttura oltre che pericolo per l'igiene pubblica e del suolo oltre all'incolumità pubblica che privata .

Art. 26

NORME RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DAL PIANO
PAESISTICO REGIONALE

Comprendono le porzioni del territorio comunale delimitate dalle perimetrazioni del P.R.P..

Le perimetrazioni sono riportate nella cartografia di P.R.G.. Le varie porzioni di territorio sono sottoposte a limitazioni diversificate e in funzione delle categorie di tutela e valorizzazione imposte dal P.R.P. ripetute nel P.R.G..

Lo studio di compatibilità ambientale cui, eventualmente sono soggette le opere e gli interventi all'interno delle su citate perimetrazioni, deve essere redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche coordinate dal P.R.P..