Firmato Da: MALIZIA MICHELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5dc3a7bcc190e68c - Firmato Da: PROCACCINI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30fcf6eb4f23e65fcf4bcfb0a7b49888

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.
promossa da
****

*Codice fiscale: **********
Partita IVA: **********

contro
****

*Codice fiscale: **********
Nata a ******* il **********

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE DEL 27/09/2024

Si integra l'elaborato peritale del 27/09/2024, come di seguito riportato.

Situazione urbanistica Lotto n° 1
Sulla base della documentazione reperibile sul portale del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, i terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto di valutazione ricadono, per la variante al P.R.E., in zona B, sottozona B.1-2 insediamenti a tipologia mista.

Situazione urbanistica Lotto n° 2
Sulla base della documentazione reperibile sul portale del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, i terreni ricadono, per la variante al P.R.E., in zona C, sottozona Zona C1 – Programmi e Piani attuativi convenzionati.

Allegati:
- estratto del P.R.E e delle NN.TT.A. (lotto n° 1);
- estratto del P.R.E e delle NN.TT.A. (lotto n° 2).

Teramo, li 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Comune di Sant'Egidio alla Vibrata
Provincia di Teramo

Oggetto :

Pianificazione e Programmi

Progettista :

Architetto Filippo Di Giovanni

Approvazioni :

Livello Progettuale :

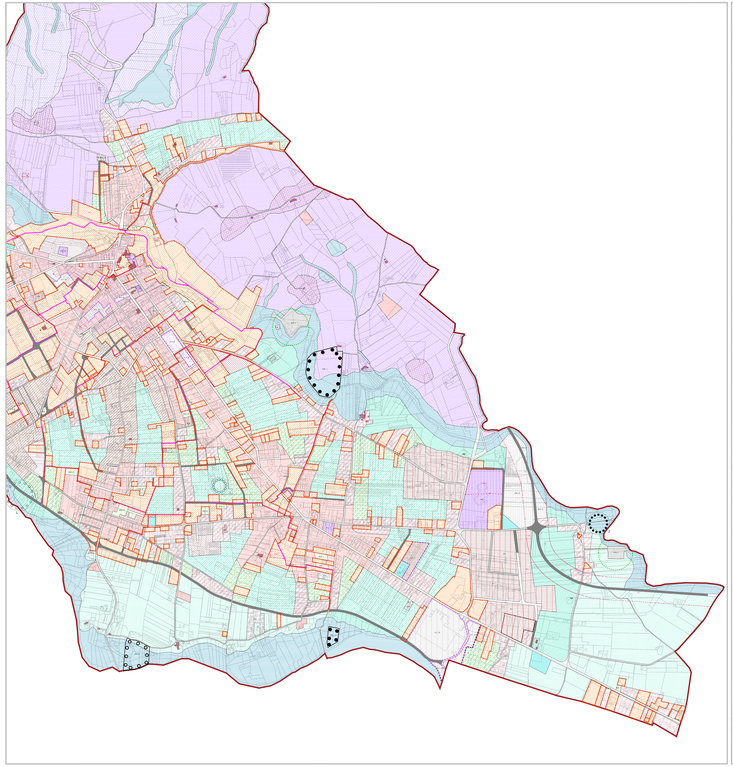
Adozione

Tavola :	Scala :	Data :
PROG_1.2	1:5.000	26/01/2024

Elaborati :

- PROG_1 Destinazione d'uso del suolo - Intero Territorio
- PROG_1.1 Destinazione d'uso del suolo - Quadrante 1
- PROG_1.2 Destinazione d'uso del suolo - Quadrante 2
- PROG_1.3 Destinazione d'uso del suolo - Quadrante 3
- PROG_2 Programmi Integrati di Configurazione dell'ambiente urbano (PIC)
  - PROG_2.1 PIC "Vibrata"
  - PROG_2.2 PIC "Faraone - Villa Mattoni"
  - PROG_2.3 PIC "Passo del Mulino"
  - PROG_2.4 PIC "Villa Marchesa"
  - PROG_2.5 PIC "Paolantonio"
  - PROG_2.6 PIC "Villa Mattoni - Centro"
  - PROG_2.7 PIC "Connessioni"
- PROG_3 Programmi Integrati Tematici (PIT)
  - PROG_3.1 PIT "Riqualificazione Urbana 118"
  - PROG_3.2 PIT "Ristrutturazione Urbanistica"
  - PROG_3.3a PIT "Mobilità"
  - PROG_3.3b PIT "Mobilità"
- PROG_4 Individuazione emergenze architettoniche e storico culturali
- PROG_5 Individuazione attività produttive in aree incongrue
- PROG_6 Progettazione di massima della mobilità
- PROG_7 Schema di massima delle urbanizzazioni a rete
  - PROG_7.1 Acque Bianche
  - PROG_7.2 Acque Nere
  - PROG_7.3 Pubblica Illuminazione
  - PROG_7.4 Metano
  - PROG_7.5 Rete Idrica

Navigatore



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Ambiti culturali e ambientali

- A1 Centro Antico di Faraone
- A2 Edifici di valore storico, artistico, architettonico
- A3 Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico-testimoniale
- A4 Ville e Parchi di interesse Storico, Culturale, Ambientale
- A5 Edifici e complessi di valore architettonico-monumentale

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale del tessuto insediativo di ristrutturazione urbanistica

- B1.1 Tessuto Compatto
- B1.2 Insediamenti a Tipologia Mista
- B1.3 Insediamenti di Connessione
- B1.4 a/b Insediamenti a disegno Unitario
- B2.1 Insediamenti a Sviluppo Lineare
- B2.2 Insediamenti Aggregati
- B2.3 Borghi Rurali

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Ambiti costituiti da trasformazione dell'ambito Urbano

- C1 Ambiti assoggettati a Programmi Complessi in atto
  - C1.1 P.E.C.S.T. Approvati
    - C1.2 Programma Integrato d'Intervento "Gran Sasso"
    - C1.3 Programma Integrato d'Intervento L.R. 16/99
    - C1.4 Comparti ad attuazione unitaria
    - C1.5 Lottizzazione Convenzionata
  - Destinazioni d'uso all'interno degli ambiti C1
    - Destinazione Turistico - Ricettiva
    - Destinazione Produttiva
    - Destinazione Commerciale Direzionale e Residenziale
    - Destinazione residenziale di tipo agevolata
- C2 P.I.C. Programmi Integrati di Configurazione dell'Ambiente Urbano
  - C2.1 Programma Integrato d'Intervento "Vibrata"
  - C2.2 Programma Integrato d'Intervento "Faraone - Villa Mattoni"
  - C2.3 Programma Integrato d'Intervento "Passo del Mulino"
  - C2.4 Programma Integrato d'Intervento "Villa Marchesa"
  - C2.5 Programma Integrato d'Intervento "Paolantonio"
  - C2.6 Programma Integrato d'Intervento "Villa Mattoni - Centro"
  - C2.7 Programma Integrato d'Intervento "Connessioni"
- C3 P.I.T. Programmi Integrati Tematici
  - C3.1 Riqualificazione Urbana 118
  - C3.2 Ristrutturazione Urbanistica
  - C3.3 Programma Integrato d'Intervento "Mobilità"
- C4 P.E.E.P.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Ambiti a destinazione produttiva

- D1 Zone produttive del previgente PRE attuate o in corso di attuazione
- D2 Edifici e complessi produttivi esistenti in aree incongrue
- D3 Edifici e complessi produttivi in ambiti residenziali da ristrutturare o trasferire
- D4 Aree per depositi di materiale all'aperto
- D5 Zone destinate alla produzione di servizi ricettivi

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Aree Agricole e Territorio Rurale

- E1 Produzione Agricola
- E2 Zone agricole di contatto con il territorio urbanizzato
- E3 Zone agricole per il riordino degli insediamenti
- E4 Zone agricole di distanza e di mitigazione degli impatti ambientali
- E5 Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale
- E5.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
- E5.2 Ambiti della collina
- E5.3 Poggi
- E5.4 Aree dei Calanchi
- E5.5 Aree Boscate
- E6 Aree destinate ad attività estrattive
- E6.1 Aree per attività estrattive in esercizio
- E6.2 Aree per il lavaggio e l'arrotondamento del materiale escavato
- E6.3 Aree per attività estrattive già autorizzate
- Immobile classificato ai sensi dell'art. 69 lett. d) L.R. 18/83

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse

- F1 Attrezzature di interesse comune
  - F1.1 Chiesa
  - F1.2 Uffici della pubblica amministrazione
  - F1.3 Attrezzature sanitarie e sociali
  - F1.4 Attrezzature scolastiche
  - F1.5 Attrezzature ricreative e per lo spettacolo
- F2 Attrezzature urbane e servizi generali
  - F2.1 Sedi espositive, di servizi fieristici e congressuali
  - F2.2 Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico
  - F2.3 Area cimiteriale
- F3 Attrezzature Tecnologiche
  - F3.1 Impianti di depurazione
  - F3.2 Impianti tecnologici

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse

- G1 Parco Urbano
- G2 Verde Urbano
  - G2.1 Pubblico
  - G2.2 Piazze e spazi pedonali
  - G2.3 Privato
- G3 Verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero
  - G3.1 Pubblico
  - G3.2 Privato di uso pubblico

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M

Infrastrutture per la mobilità

- M1 Strade esistenti
- M2 Strade da potenziare e/o di nuova previsione
- Strade di Piani Attuativi
- M3 Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- M4 Pista ciclopedonale
- M5 Strade già soggette a conversione
- M6 Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti

PERIMETRAZIONI

- Sito tecnologico ai sensi dell'art. 11 della L.R. 45/2004
- Area oggetto di variante specifica
- Delimitazione aneri
- Rispetto cimiteriale
- Area di interesse archeologico 1 - Vincolo di inedificabilità assoluta
- Area di interesse archeologico 2 - Richiesta nulla - osta
- Area di rispetto impianti di depurazione

Architetto Filippo Di Giovanni

Proprietà protetta ai sensi del vigente ordinamento - Il presente atto è
riservato esclusivamente a scopo commerciale - Art. 50 - Sentenza PCM - 01/07/2005

In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - Sf = 300 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - If = 0.65 mq/mq;
- Indice di copertura - valore massimo - Ic = 0.40 mq/mq
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - Ipf = 0.40 mq/mq
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - Hf = 15.00 m
- Numero dei piani - valore massimo - Np = 4
- Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2
- Distanza dai fabbricati - valore minimo - Df = ½ Hf con minimo m 10,00
- Distanza dai confini - valore minimo - Dc = ½ Hf con minimo m 5,00
- Distanza dalle strade - valore minimo - Ds = Hf con minimo m 5,00

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti In qualunque caso ed in tutti gl'interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicenti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta con un minimo di m 10,00.

Art. 37 Zona B1.2 –Insediamenti a tipologia mista-

Comprendono aree totalmente urbanizzate, consolidate e sature, a prevalente destinazione residenziale che presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali di transito, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza ed ora interessate dal fenomeno di deindustrializzazione. Pressoché legate alle principali vie di attraversamento costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione entro un contesto a minore caratterizzazione urbana.

Si tratta di zone, che richiedono soprattutto azioni di rifunzionalizzazione urbana.

Si prevede in via prevalente la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione di destinazione d'uso

Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b2, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b2 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona B1.2

Funzioni principali: previste nella misura massima del 100% della Sl dell'unità edilizia

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - TERZIARIO ED ARTIGIANATO A MODERATO CARICO URBANISTICO

- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
- Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
- Attività di commercio al dettaglio fino a 800mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) d'interesse locale
- Attrezzature sanitarie di quartiere
- Istruzione inferiore
- Istruzione superiore
- Giardini di quartiere
- Parcheggi pubblici di interesse locale
- Servizi all'auto
- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

CORPO 3 - TERZIARIO A FORTE CARICO URBANISTICO

- Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- Uffici pubblici a forte concorso di pubblico

CORPO 4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO CONNESSE

- Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

CORPO 7 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Case albergo

Funzioni secondarie: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 3 - TERZIARIO A FORTE CARICO URBANISTICO

- Attività di commercio all'ingrosso
- Pubblici esercizi

CORPO 4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO CONNESSE

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico

Funzioni complementari: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CORPO 3 - TERZIARIO A FORTE CARICO URBANISTICO

- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

CORPO 5 - FUNZIONI PRODUTTIVE

- Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- Magazzini, depositi, stoccaggi

In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - Sf = 400 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - If = 0.33 mq/mq;
- Indice di copertura - valore massimo - Ic = 0.30 mq/mq
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - Ipf = 0.50 mq/mq
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - Hf = 12.00 m
- Numero dei piani - valore massimo - Np = 3
- Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2
- Distanza dai fabbricati - valore minimo - Df = ½ Hf con minimo m 10,00
- Distanza dai confini - valore minimo - Dc = ½ Hf con minimo m 5,00
- Distanza dalle strade - valore minimo - Ds = Hf con minimo m 5,00

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.

In qualunque caso ed in tutti gl'interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicenti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta con un minimo di m 10,00.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita

Art. 38 Zona B1.3 –Insediamenti di connessione-

Comprendono aree urbane di più recente edificazione e hanno forte connotazione residenziale. Sviluppatesi principalmente come saldatura tra gli aggregati delle zone B2 lungo le vie di penetrazione, denotano assenza di struttura formale e funzionale (gerarchia stradale, spazi pubblici, ecc.) con problemi di varia natura (reti, servizi, ecc.). Pur non presentando particolari pregi architettonici o urbanistici forniscono un buono standard qualitativo per la residenza privata a basso peso insediativo con buon dimensionamento tanto dello spazio edificato quanto dello spazio aperto di pertinenza.

Sono zone che richiedono azioni di integrazione di funzioni finalizzate ad una migliore organizzazione urbana e definizione morfologica dei margini dell'edificato.

Si prevede in via prevalente la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Comune di Sant'Egidio alla Vibrata
Provincia di Teramo

Oggetto :

Pianificazione e Programmi

Progettista :

Architetto Filippo Di Giovanni

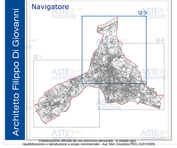
Approvazioni :

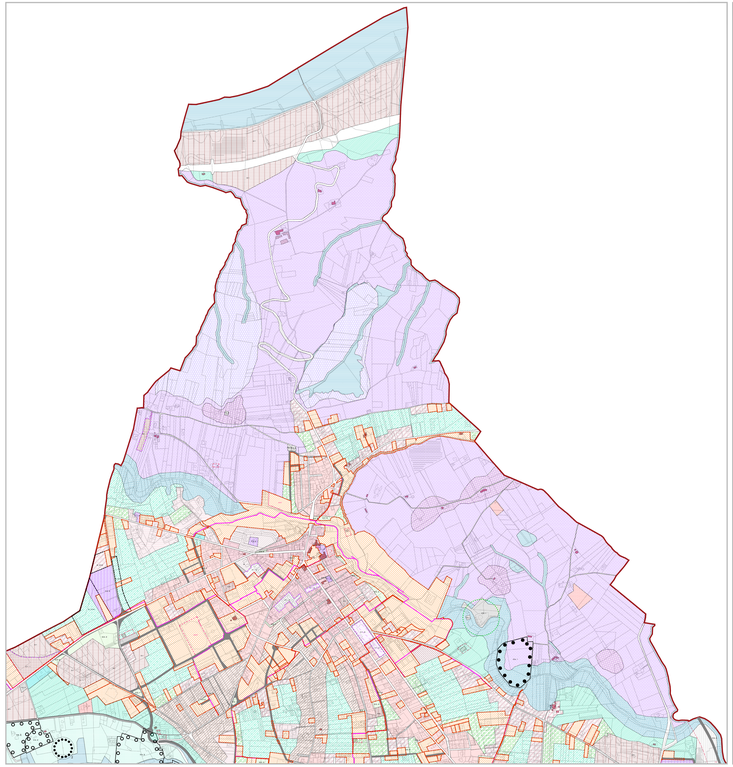
Livello Progettuale :		
Adozione		
Tavola :	Scala :	Data :
PROG_1.3	1:5.000	26/01/2024

Elaborati :

- PROG_1 Destinazione d'uso del suolo - Intero Territorio
- PROG_1.1 Destinazione d'uso del suolo - Quadrante 1
- PROG_1.2 Destinazione d'uso del suolo - Quadrante 2
- PROG_1.3 Destinazione d'uso del suolo - Quadrante 3
- PROG_2 Programmi Integrati di Configurazione dell'ambiente urbano (PIC)
- PROG_2.1 PIC "Vibrata"
- PROG_2.2 PIC "Faraone - Villa Mattoni"
- PROG_2.3 PIC "Passo del Mulino"
- PROG_2.4 PIC "Villa Marchesa"
- PROG_2.5 PIC "Paolantonio"
- PROG_2.6 PIC "Villa Mattoni - Centro"
- PROG_2.7 PIC "Connessioni"
- PROG_3 Programmi Integrati Tematici (PIT)
- PROG_3.1 PIT "Riqualificazione Urbana 118"
- PROG_3.2 PIT "Ristrutturazione Urbanistica"
- PROG_3.3a PIT "Mobilità"
- PROG_3.3b PIT "Mobilità"
- PROG_4 Individuazione emergenze architettoniche e storico culturali
- PROG_5 Individuazione attività produttive in aree incongrue
- PROG_6 Progettazione di massima della mobilità
- PROG_7 Schema di massima delle urbanizzazioni a rete
- PROG_7.1 Acque Bianche
- PROG_7.2 Acque Nere
- PROG_7.3 Pubblica Illuminazione
- PROG_7.4 Metano
- PROG_7.5 Rete Idrica

Navigatore





ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Ambiti culturali e ambientali

- A1 Centro Antico di Faraone
- A2 Edifici di valore storico, artistico, architettonico
- A3 Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico-testimoniale
- A4 Ville e Parchi di Interesse Storico, Culturale, Ambientale
- A5 Edifici o complessi di valore architettonico-monumentale

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale da tessere secondo le prescrizioni urbanistiche

- B1.1 Tessuto Compatto
- B1.2 Insediamenti a Tipologia Mista
- B1.3 Insediamenti di Connessione
- B1.4 s/lb Insediamenti a disegno Unitario
- B2.1 Insediamenti a Sviluppo Lineare
- B2.2 Insediamenti Aggregati
- B2.3 Borghi Rurali

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Ambiti destinati alla trasformazione dell'edificato Urbano

- C1 Ambiti assoggettati a Programmi Complessi in atto
  - C1.1 P.E.C.S.T. Approvati
  - C1.2 Programma Integrato d'Intervento "Gran Sasso"
  - C1.3 Programma Integrato d'Intervento L.R. 6/95
  - C1.4 Comparti ad attuazione unitaria
  - C1.5 Lottizzazione Convenzionata

  Destinazioni d'uso all'Interno degli ambiti C1
  - Destinazione Turistico - Ricettiva
  - Destinazione Produttiva
  - Destinazione Commerciale Direzionale e Residenziale
  - Destinazione residenziale di tipo agevolata
- C2 P.I.C. Programmi Integrati di Configurazione dell'Ambiente Urbano
  - C2.1 Programma Integrato d'Intervento "Vibrata"
  - C2.2 Programma Integrato d'Intervento "Faraone - Villa Mattoni"
  - C2.3 Programma Integrato d'Intervento "Passo del Mulino"
  - C2.4 Programma Integrato d'Intervento "Villa Marchesa"
  - C2.5 Programma Integrato d'Intervento "Paolantonio"
  - C2.6 Programma Integrato d'Intervento "Villa Mattoni - Centro"
  - C2.7 Programma Integrato d'Intervento "Connessioni"
- C3 P.I.T. Programmi Integrati Tematici
  - C3.1 Riqualificazione Urbana 118
  - C3.2 Ristrutturazione Urbanistica
  - C3.3 Programma Integrato d'Intervento "Mobilità"
- C4 P.E.E.P.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Ambiti a destinazione produttiva

- D1 Zone produttive del previgente PRE attuate o in corso di attuazione
- D2 Edifici o complessi produttivi esistenti in aree incongrue
- D3 Edifici o complessi produttivi in ambiti residenziali da ristrutturare o trasferire
- D4 Aree per depositi di materiale all'aperto
- D5 Zone destinate alla produzione di servizi ricettivi

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Zone Agricole e Territorio Rurale

- E1 Produzione Agricola
- E2 Zone agricole di contatto con il territorio urbanizzato
- E3 Zone agricole per il riordino degli insediamenti
- E4 Zona agricola di distanza e/o mitigazione degli impatti ambientali
- E5 Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale
- E6.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
- E1.2 Ambiti della collina
- E1.3 Poggi
- E1.4 Aree dei Calanchi
- E1.5 Aree Boscate
- E6 Aree destinate ad attività estrattive
- E6.1 Aree per attività estrattive in esercizio
- E6.2 Aree per il bonifico e l'sistemazione del materiale escavato
- E6.3 Aree per attività estrattive già autorizzate
- Immobile classificato ai sensi dell'art. 69 lett. c) L.R. 18/83

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Aree destinate alle attrezzature pubbliche o di a pubblico interesse

- F1 Attrezzature di interesse comune
  - F1.1 Municipio
  - F1.2 Uffici della pubblica amministrazione
  - F1.3 Attrezzature sanitarie e sociali
  - F1.4 Attrezzature religiose
  - F1.5 Attrezzature ricreative e per lo spettacolo
- F2 Attrezzature urbane e servizi generali
  - F2.1 Sedi espositive, di servizi fieristici e congressuali
  - F2.2 Sede e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico
  - F2.3 Area cimiteriale
- F3 Attrezzature Tecnologiche
  - F3.1 Impianti di depurazione
  - F3.2 Impianti tecnologici

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

Aree destinate alle attrezzature pubbliche o di a pubblico interesse

- G1 Parco Urbano
- G2 Verde Urbano
  - G2.1 Pubblico
  - G2.2 Piazze e spazi pedonali
  - G2.3 Privato
- G3 Verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero
  - G3.1 Pubblico
  - G3.2 Privato di uso pubblico

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M

Infrastrutture per la mobilità

- M1 Strade esistenti
- M2 Strade da potenziare e/o di nuova previsione
- Strade di Piani Attuativi
- M3 Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- M4 Pista ciclopedonale
- M5 Strade già soggette a conversione
- M6 Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti

PERIMETRAZIONI

- Sito tecnologico ai sensi dell'art. 12 della L.R. 45/2004
- Area oggetto di variante specifica
- Determinazione oneri
- Rispetto cimiteriale
- Area di interesse archeologico 1 - Vincolo di inedificabilità assoluta
- Area di interesse archeologico 2 - Richiesta nulla - osta
- Area di rispetto impianti di depurazione

Architetto Filippo Di Giovanni

Proprietà pubblica affidata ad uso esclusivo personale - È vietato ogni modificazione o riproduzione a scopi commerciali - Art. 90= Sentenza TCEc 21/07/2005

In tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione dell'esistente è fatto obbligo, precedentemente alla Segnalazione Certificata di Agibilità, la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 160 mq di Sf.

Art. 47 Zona C1 – Programmi e Piani attuativi convenzionati

Per quanto concerne l'attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti C1, il P.R.E. fa propri i programmi di cui agli ambiti C1.1 P.R.U.S.S.T, C1.2 Programma Integrato d'Intervento "Gran Sasso, C1.3 Programma riqualificazione urbana L.R. 64/99, C1.4 Comparto ad attuazione unitaria e C1.5 Lottizzazione convenzionata redatti ai sensi di specifiche leggi e decreti ed approvati dal Consiglio Comunale precedentemente alla data di adozione del presente Piano.

Modalità attuative, indici e parametri edilizi, usi consentiti, prescrizioni speciali e quant'altro necessario al governo del processo di trasformazione programmato, sono contenuti in apposite convenzioni stipulate tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti i singoli programmi. Tali convenzioni sono contenute nelle delibere di approvazione dei singoli programmi e integralmente recepite dal P.R.E. delle cui norme fanno parte integrante.

Art. 48 Zona C2 –Programmi Integrati d'intervento per la Configurazione dell'ambiente urbano (P.I.C.)

Le trasformazioni edilizie negli ambiti C2 - Programmi Integrati d'Intervento per la Configurazione dell'Ambiente Urbano (P.I.C.) - sono regolate da Programmi Integrati d'Intervento redatti ai sensi dell'art.30 bis L.R.70/95 promossi su iniziativa comunale.

I P.I.C. sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché ad una più razionale utilizzazione di ampi settori del territorio comunale di cui parte edificati e parte da destinare a nuova edificazione.

La variante generale al P.R.E. recepisce le Schede per l'Attuazione degli interventi Privati (S.A.P.) comprese nei P.I.C. del P.R.E. previgente attuate o in vigenza di convenzione.

L'attuazione delle S.A.P. comprese nei P.I.C. del P.R.E. previgente non attuate o con convenzione scaduta alla data di adozione della Variante Generale dovrà avvenire in conformità alle presenti norme.

Le superfici territoriali dei P.I.C. sono di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione urbana incentrata su un sistema di mobilità alternativa e di fruizione degli spazi pubblici esistenti e di nuova previsione.

Sono previsti la pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie d'intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

La copertura finanziaria di ogni singolo programma è garantita già in fase di formazione del P.R.E. attraverso dichiarazione d'intenti resa a firma dei proponenti privati, proposte irrevocabili di cessione per le aree interessate da interventi pubblici, e garanzie fideiussorie. I P.I.C. si perfezionano con l'approvazione definitiva del P.R.E. preceduta dall'atto di convenzionamento.

Qualora non vengano perfezionati. I P.I.C. assumono valore di mero piano urbanistico ai sensi del art.7 L.R. 47/90. In tal caso non si applica il comma 4 art.30 bis L.R. 70/95.

All'interno dei P.I.C. sono compresi interventi pubblici ed interventi privati.

I P.I.C. sono attuati da soggetti pubblici e da soggetti privati singolarmente. Gli interventi privati (proposti nella fase di elaborazione del P.R.E.) si attuano attraverso intervento diretto convenzionato, regolato da Schede per l'Attuazione degli interventi Privati (S.A.P.) che costituiscono prescrizioni speciali ed elaborato di P.R.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le Schede d'Attuazione per interventi Privati sono redatte per ogni intervento privato previsto all'interno del perimetro del P.I.C. e contengono:

- individuazione e dimensione delle particelle catastali interessate dall'intervento privato;
- ripartizione delle superfici in funzione dei soggetti realizzatori divise in aree con realizzazione a carico del privato e aree con realizzazione a carico di soggetti pubblici;
- parametri insediativi; St, Sf, aree ad uso pubblico, aree ad uso privato;

Superfici lorde (Sl) e destinazioni d'uso previste per le superfici edificate con le quantità ripartite all'interno di quattro gruppi;

Estremi delle convenzioni ed importo del contributo previsto per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel P.I.C.

Il contenuto delle S.A.P. ha valore di prescrizione esecutiva e prevale sulle generali norme di Piano salvo quanto stabilito nei precedenti articoli 45 e 46 .

Copia delle S.A.P. devono essere ricomprese nei documenti da presentare all'atto della richiesta dell'atto concessorio.

Per quanto non espressamente contenuto nelle S.A.P. (Ic, Ds, ecc) valgono le norme generali di cui al presente articolo.

All'interno del perimetro dei P.I.C. sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- nuova edificazione

Per gli interventi di nuova edificazione, oltre quanto specificato nelle S.A.P., dovranno essere soddisfatti i seguenti indici e parametri:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - Sf = 300 mq
- Indice di copertura - valore massimo - Ic = 0.40 mq/mq
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - Ipf = 0.50 mq/mq
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - Hf = 16.50 m
- Numero dei piani - valore massimo - Np = 5
- Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2
- Distanza dai fabbricati - valore minimo - Df = ½ Hf con minimo m 10,00
- Distanza dai confini - valore minimo - Dc = ½ Hf con minimo m 5,00
- Distanza dalle strade - valore minimo - Ds = Hf con minimo m 5,00

Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso.

Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso intesi come passaggio tra i corpi compresi nei gruppi – come definiti all'art. 14 delle N.T.A. - ai quali appartengono i singoli interventi previsti nelle S.A.P.

Le quantità di Sl - relativa ad ogni edificio previsto nella scheda – ricadente in ciascun gruppo di usi non può essere modificata.

Sono vietati i cambi di destinazione d'uso - intesi come passaggi tra corpi appartenenti a gruppi diversi -.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nelle aree per interventi pubblici comprese nei P.I.C. sono evidenziate con apposite sigle e campiture le specifiche destinazioni.

Su tali aree pubbliche si applicano indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle specifiche relative norme di zona.

Le trasformazioni delle aree comprese nei P.I.C. "Faraone – Villa Mattoni" destinate all'edilizia economica e popolare si attuano secondo quanto previsto nei rispettivi P.E.E.P. elaborati sulla base delle norme delle zone C4.

Sulle aree comprese nel programma e destinate ad interventi pubblici non interessate dalle cessioni individuate nelle S.A.P. vige il vicolo di Piano Regolatore diretto e preordinato all'esproprio.

Gli interventi pubblici si attuano secondo la procedura prevista dal Codice dei Contratti pubblici.

Entrambi gl'interventi, pubblici e privati, concorrono a costituire la superficie territoriale di ogni singolo programma.

Art. 49 Zona C3 –Programmi Integrati d'intervento Tematici (P.I.T.)

Le trasformazioni edilizie negli ambiti C3 –Programmi Integrati d'Intervento tematici (P.I.T.) - sono regolate da Programmi Integrati d'Intervento redatti ai sensi dell'art.30 ter L.R.70/95 promossi su iniziativa comunale.

I P.I.T. sono finalizzati alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici ed al miglioramento della dotazione di standards in tutto l'ambito insediativo.

Le superfici territoriali del P.I.T. "mobilità" e del P.I.T. "riqualificazione urbanistica" coincidono e comprendono l'ambito interessato a vario titolo e livello dal processo d'inurbamento.

La variante generale al P.R.E. recepisce le Schede per l'Attuazione degli interventi Privati (S.A.P.) comprese nei P.I.T. del P.R.E. previgente attuate o in vigenza di convenzione.

L'attuazione delle S.A.P. comprese nei P.I.T. del P.R.E. previgente non attuate o con convenzione scaduta alla data di adozione della Variante Generale dovrà avvenire in conformità alle presenti norme.

All'interno dei P.I.T. sono compresi interventi pubblici inerenti al tema del programma ed interventi privati.

I P.I.T. sono attuati da soggetti pubblici e da soggetti privati singolarmente.

Gli interventi privati (proposti nella fase di formazione del P.R.E.) si attuano attraverso intervento diretto convenzionato, regolato da Schede per l'Attuazione degli interventi Privati (S.A.P.) che costituiscono prescrizioni speciali ed elaborato di P.R.E. – per il contenuto delle S.A.P. vale quanto descritto nell'articolo precedente -.

Per i parametri edilizi ed urbanistici e per le funzioni principali inerenti alle destinazioni d'uso degli immobili previsti negli interventi privati si rimanda a quanto prescritto nelle S.A.P. – che costituiscono documento a base dell'atto concessorio.

Per quanto non espressamente contenuto nelle S.A.P. (Ic, Ds, ecc) valgono le norme generali di cui al presente articolo.

All'interno del perimetro dei P.I.T. sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009