

INDICE

TITOLO I: GENERALITA'

ART.1: FINALITA'

ART.2: EFFETTI DEL P.R.T.

ART.3: APPROVAZIONE DEI PROGETTI

ART.4: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

ART.5: CAMPO DI APPLICAZIONE

ART.6: *abolito (vd. prescrizioni di cui al Verbale di approvazione del Consiglio Regionale n.114/16 del 04.11.03, pubblicato sul B.U.R.A. n.1 del 16.01.2004).*

TITOLO II: NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.7: PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

ART.8: NORME ANTINQUINAMENTO E DI TUTELA AMBIENTALE

ART.9: PARERE DELLA A.S.L. SULTRATTAMENTO DEI RIFIUTI

ART.10: RICHIESTA DI VERIFICHE

ART.11: VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

TITOLO III: ZONIZZAZIONE

ART.12: SUDDIVISIONE IN ZONE

ART.13: ZONA "A" INDUSTRIALE

ART.14: ZONA "B" PICCOLE INDUSTRIE

ART.15: ZONA "C" SERVIZI ED ATTREZZATURE

ART.16: ZONA "D" SPORTIVA

ART.17: ZONA "E1" VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ART.18: ZONA "E2" VERDE DI RISPETTO

ART.19: ZONA "F" DEPOSITI E SMISTAMENTO MERCI

ART.20: ZONA "G": ZONA PER IMPIANTI TECNOLOGICI

ART.21: POSA DELLE RETI INFRASTRUTTURALI

ART.22: AREE DISCIPLINATE DAL COMUNE

ART.23: AREE A RISCHIO INONDAZIONE

TITOLO IV: NORME TRANSITORIE FINALI

ART.24: SOSTITUZIONE DELLE PRECEDENTI N.T.A.

ART.25: INDICE DI COPERTURA COMPARTO DI VILLA ZACCHEO

TITOLO I: GENERALITÀ

ART. 1: FINALITÀ

Il Piano si propone di pervenire ad uno strumento operativo che faciliti lo sviluppo economico e sociale dell'area provinciale facente capo al Comune di Castellalto, nel cui territorio ricadono i comparti di Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia, tenendo conto di indirizzi di carattere generale che emergono dalla necessità di dare una ridefinizione all'assetto urbanistico attuale in relazione alle esigenze manifestate dagli Enti interessati e dalle nuove normative in atto.

Le presenti Norme riguardano la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la riattivazione e riconversione degli impianti produttivi, nel territorio comunale di Castellalto, così come specificato dall'art. 1/bis del D.P.R. 7 dicembre 2000, n° 440, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso d'impresa.

Le presenti Norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) ai sensi delle L. n° 1150/42, L. n° 10/77, L. n° 457/78, L. n° 94/82, L. n° 47/85 e delle L.R. n° 18/83 e L.R. 70/95 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

ART. 2: EFFETTI DEL P.R.T.

Il presente P.R.T. genera i medesimi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.P.) di cui agli articoli 5 e 6 della L. n° 1150/42, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e seguenti del Testo Unico delle Leggi sugli interventi nel Mezzogiorno approvato con D.P.R. n° 218/78 e della Legge Regionale n° 18/83.

Ai sensi dell'art. 6 della L. 1150/42, i Comuni nei cui limiti amministrativi ricadono i suddetti comparti industriali sono tenuti all'osservazione del presente Piano nella redazione di P.R.G. (anche in caso di varianti o di revisioni), di Piani Particolareggiati, di Piani di Lottizzazione, di Programmi Pluriennali di Attuazione (ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77), nonché di qualsiasi strumento di pianificazione urbanistica di livello comunale.

ART. 3: APPROVAZIONE DEI PROGETTI

Il rilascio della concessione (art. 1 della L. 10/77) per la realizzazione di edifici e/o manufatti all'interno del limite del presente P.R.T., da parte dell'Amministrazione Comunale di Castellalto, è condizionata all'approvazione del relativo progetto da parte del Comitato Direttivo del Consorzio, che stabilisce altresì l'onerosità per le opere ricadenti all'interno dell'agglomerato industriale.

ART. 4: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

Il P.R.T. è costituito dai seguenti elaborati:

I - ELABORATI TECNICI DESCRITTIVI E NORMATIVI

- Relazione generale;
- Relazione modifiche al Piano Regionale Paesistico;
- Relazione modifiche al Piano Territoriale Provinciale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Elenco delle ditte proprietarie.

II 1 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

Tav. 1 - Corografia comparti Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia	Scala 1:10.000
Tav. 2.1 - Destinazione d'uso comparto Castelnuovo Vomano	Scala 1:2.000
Tav. 2.2 - Destinazione d'uso comparto Villa Zaccheo	Scala 1:2.000
Tav. 2.3 - Destinazione d'uso comparti Casemolino e Montecchia	Scala 1:2.000
Tav. 3 - Tipologie edilizie comparti Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia	Scala 1:400
Tav. 4 - Particolari costruttivi comparti Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia	Scala 1:50
Tav. 5.1 - Impianti a rete comparto Castelnuovo Vomano	Scala 1:2.000
Tav. 5.2 - Impianti a rete comparto Villa Zaccheo	Scala 1:2.000
Tav. 5.3 - Impianti a rete comparti Casemolino e Montecchia	Scala 1:2.000
Tav. 6.1 - Planimetria catastale comparto Castelnuovo Vomano	Scala 1:2.000
Tav. 6.2 - Planimetria catastale comparto Villa Zaccheo	Scala 1:2.000
Tav. 6.3 - Planimetria catastale comparti Casemolino e Montecchia	Scala 1:2.000

II 2 - ELABORATI GRAFICI DI ANALISI ED ESPLICATIVI

Tav. 7.1 - Stato di fatto comparto Castelnuovo Vomano	Scala 1:2.000
Tav. 7.2 - Stato di fatto comparto Villa Zaccheo	Scala 1:2.000

Tav. 7.3 - Stato di fatto comparti Casemolino e Montecchia	Scala 1:2.000
Tav. 8 - Modifiche perimetrali comparti Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia	Scala 1:10.000
Tav. 9 - Modifiche al P.R.P. comparti Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia	Scala 1:25.000
Tav. 10 - Modifiche al P.T.P. comparti Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia	Scala 1:25.000

In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola con minore denominatore. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

ART. 5: CAMPO DI APPLICAZIONE

Il P.R.T. si applica alle zone del territorio comunale di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo, comparti di Castelnuovo Vomano, Villa Zaccheo, Casemolino e Montecchia, la cui sistemazione territoriale è definita mediante:

- le presenti norme tecniche di attuazione;
- gli elaborati grafici di progetto di cui al precedente art. 4.

ART. 6: *abolito (vd. prescrizioni di cui al Verbale di approvazione del Consiglio Regionale n.114/16 del 04.11.03, pubblicato sul B.U.R.A. n.1 del 16.01.2004).*

TITOLO II: NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 7: PRESCRIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

a) locali interrati

I locali interrati (con esclusione dei corpi tecnici, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.) devono essere costruiti sempre entro il recinto del lotto rispettando un distacco dai confini di proprietà di almeno 5,00 metri nella zona per piccole industrie e 6,00 metri nelle altre.

b) recinzioni

Le recinzioni verso il fronte stradale, adeguate nel loro disegno a quelle già esistenti nella zona, dovranno essere trasparenti, cioè in grado di garantire l'introspezione (cancellate, ringhiere), è possibile realizzare anche alla base della recinzione uno zoccolo in muratura chiusa, per un'altezza di 100 cm al massimo.

Dette recinzioni dovranno essere arretrate di una misura "L" (che sarà specificata per ciascuna zona) entro il confine di proprietà, qualora non sia prevista tra la strada ed il lotto alcuna zona a verde per l'alloggiamento dei servizi od altra zona di distacco.

Le fasce di terreno corrispondenti all'anzidetto arretramento di "L" metri debbono essere sistemate a verde con idonea piantumazione o inerbimento, ad eccezione dei varchi per gli autoveicoli e di una eventuale sistemazione dei parcheggi che non potrà occupare più del 50% dell'intera fascia. La relativa superficie dovrà essere ceduta gratuitamente, per l'eventuale attraversamento dei sottoservizi, al Consorzio e gestita a cura e spese del Concessionario.

Nel caso di un apprezzabile dislivello tra il piano stradale ed il piano sistemato della fascia predetta, e nel caso di strade provinciali o statali, su cui è vietata l'apertura di accessi, il Comitato Direttivo potrà valutare la opportunità di consentire un minore arretramento o la costruzione della recinzione sul confine onde evitare l'esistenza di una striscia di terreno difficilmente utilizzabile per gli scopi di cui al capoverso precedente. La detta striscia resta destinata all'utilizzo nelle forme di cui al predetto capoverso precedente.

c) costruzioni accessorie fuori terra

Non sono ammesse costruzioni accessorie fuori terra addossate ai confini di proprietà o alle recinzioni, fatta eccezione per il fabbricato della portineria, che può essere costruito adiacente all'ingresso, con una superficie massima pari a 50,00 mq ed un'altezza massima pari a 3,50 ml. Anche i manufatti per fornitura di metano, acqua, servizi telefonici potranno essere

addossati alle recinzioni; le cabine elettriche potranno essere addossate solo su recinzioni su fronte strada, mantenendo comunque il distacco previsto dai confini laterali di proprietà. Su tali eccezioni si pronuncia il Comitato Direttivo.

d) diritto del Consorzio di realizzare condutture

Nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici ed impianti, il Consorzio ha il diritto di realizzare condutture per elettrodotti, acquedotti, fognature e metanodotti con esclusione di ogni indennità per l'occupazione del suolo.

e) abolito (vd. prescrizioni di cui al Verbale di approvazione del Consiglio Regionale n.114/16 del 04.11.03, pubblicato sul B.U.R.A. n.1 del 16.01.2004).

f) aree di risulta dei lotti

Le aree manomesse per lavori di costruzione inerenti l'area aziendale non utilizzate per i fabbricati, i piazzali, i depositi od altre necessità dell'azienda stessa, compreso le pertinenze, saranno destinate a verde mediante prato e la posa a dimora di essenze arboree principalmente indigene. Dovranno inoltre salvaguardarsi le alberature esistenti ai bordi dei fiumi Tordino e Vomano e le querce.

g) parcheggi interni

Le aree interne ai singoli lotti destinate a parcheggio sono da computarsi al netto della viabilità interna.

h) fascia di rispetto delle zone urbane residenziali

Nel caso in cui il lotto sia a confine di una zona urbana residenziale, esterna al limite del Piano, la distanza minima della costruzione dal confine è di 30,00 ml, al fine di stabilire una fascia di rispetto tra le aree industriali e le zone abitate circostanti. Tale fascia deve essere piantumata con alberature di alto fusto a rapido accrescimento, al minimo in ragione di un albero ogni 10 mq.

i) fascia di rispetto dei corsi o specchi d'acqua

Gli edifici, nel rispetto dell'art. 80 della L.R. n°18/83 nel testo vigente, devono essere costruiti a una distanza minima dagli argini dei corsi o specchi d'acqua di ml 25 sui lati dei canali artificiali, ml 50 sui lati dei fossi e ml 100 sui lati dei fiumi. In tali fasce possono essere realizzate esclusivamente le opere di sistemazione idrogeologica e le attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua.

l) finiture esterne degli edifici

E' obbligatorio il completamento esterno degli edifici con rivestimenti o tinteggiature finite, sono obbligatori anche interventi di manutenzione per assicurare la piena conformità con le

disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso il Presidente del Consorzio ne potrà ordinare il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione, ai sensi delle leggi vigenti.

m) diritto di proprietà dei lotti

I lotti sono assegnati ai richiedenti in diritto di proprietà.

n) tipologie edilizie

Le tipologie edilizie, riportate nella tavola n° 3 di piano, non sono prescrittive ma semplicemente indicative, per dare agli insediamenti un assetto armonico.

o) raggruppamento di imprese confinanti mediante l'istituto della fusione

Nel caso di raggruppamento di imprese confinanti mediante l'istituto della fusione, gli indici urbanistici verranno rapportati alla superficie fondiaria complessiva, escludendosi, in ogni caso, ulteriori ampliamenti dell'area edificabile”.

ART. 8: NORME ANTINQUAMENTO E DI TUTELA AMBIENTALE

Ogni insediamento produttivo nell'ambito territoriale definito dal presente Piano, dovrà rispettare, oltre a tutte le disposizioni dettate dalle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, le seguenti norme particolari.

a) Attività vietate:

E' vietato in generale l'insediamento di quelle attività industriali il cui impatto nell'ambiente, per le emissioni di scarichi atmosferici, liquidi e solidi, sia incompatibile con le qualità dell'aria e con le caratteristiche dell'impianto di trattamento centralizzato dei reflui liquidi.

In particolare con riferimento alla “classificazione delle attività economiche” riportata nell'allegato 1/Sub-allegato D del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 05/09/1994, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 4 del 07 gennaio 1993 Serie Generale, è vietato l'insediamento delle seguenti attività manifatturiere ritenute non compatibili con i servizi presenti nel territorio preposti alla tutela dell'inquinamento:

- DC -19.1 Preparazione e concia del cuoio;
- DE - 21.11 Fabbricazione della pasta-carta;
- DF - 23.1 Fabbricazione di prodotti di cokeria;
 - 23.20.1 Raffinerie di petrolio;
 - 23.3 Trattamento dei combustibili nucleari;

- DG - 24.1 Fabbricazione dei prodotti chimici di base:
- 24.11 Fabbricazione di gas industriali;
 - 24.12 Fabbricazione di coloranti e pigmenti;
 - 24.13 Fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici;
 - 24.15 Fabbricazione di concimi e composti azotati;
 - 24.16 Fabbricazione di materie plastiche in forme primarie;
 - 24.17 Fabbricazione di gomma sintetica in forme primarie;
 - 24.2 Fabbricazione di pesticidi e di altri prodotti chimici per l'agricoltura;
 - 24.61 Fabbricazione di esplosivi.

L'elenco delle attività vietate potrà essere soggetto a modifiche all'ottenimento della certificazione ISO 14000.

Le attività di produzione di conglomerati cementizi e bituminosi potranno essere insediate previo parere favorevole del Consorzio che valuterà, insindacabilmente, l'impatto ambientale.

b) Scarichi liquidi:

Tutti gli scarichi liquidi dovranno rispettare, oltre alle norme vigenti in materia di sanità pubblica, le norme dell'apposito "Regolamento per lo scarico delle acque di rifiuto nella rete fognaria e nell'impianto di depurazione Consortile" approvato con atto del Comitato Direttivo del Consorzio n° 290 sed. n° 83 del 09/12/1987 ed atto del Consiglio Generale del Consorzio n° 48 sed. n° 8 del 27/04/1987 e successive variazioni.

Il Consorzio, quale gestore del depuratore, ha il controllo del rispetto di detto Regolamento.

Il Regolamento sopra richiamato forma parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In via transitoria, fino all'entrata in funzione delle reti fognanti Consortili, le aziende dovranno immettere le acque nere e quelle trattate in fosse a tenuta stagna di adeguata capacità, od in altri impianti per lo stoccaggio ammessi dalla normativa vigente; i liquami saranno quindi trasportati periodicamente presso l'impianto di depurazione esistente.

c) Rifiuti solidi:

Le aziende da insediare, prima di entrare in produzione, dovranno richiedere al Consorzio l'autorizzazione allo smaltimento dei rifiuti di origine industriale indicando:

- la previsione della qualità e quantità dei rifiuti da smaltire sulla base dei sistemi di produzione;
- le modalità di smaltimento che intende adottare con riferimento all'art.5 del D. L.vo n° 22 del 05/02/1997 e successive modifiche e integrazioni;

- per eventuali rifiuti tossici e nocivi deve presentare l'autorizzazione Regionale per lo stoccaggio provvisorio ai sensi del D.P.R. 915 del 10/09/1982 verificare qualora non voglia avvalersi del deposito temporaneo;
- per lo smaltimento dei rifiuti speciali e di quelli tossici e nocivi deve presentare copia della convenzione stipulata con ditta autorizzata;
- i disegni esecutivi del sito o dei siti, dimensionati in base ai risultati di quanto previsto ai punti "a" e "b", dove stoccare i rifiuti; questi siti dovranno essere realizzati in modo da evitare l'inquinamento del suolo e dell'atmosfera in locali rivestiti con materiali ceramici, con il pavimento impermeabile e chiusi sui quattro lati salvo griglie di aerazione e porta di accesso;

Sulla base di questi dati il Consorzio rilascerà l'autorizzazione dopo aver accertato il rispetto di tutte le normative vigenti, questa autorizzazione potrà essere revocata in caso di accertata inadempienza della ditta.

d) Emissioni nell'atmosfera:

Prima di iniziare la produzione la ditta insediata dovrà munirsi dell'autorizzazione della Regione Abruzzo ai sensi del D.P.R. n° 203 del 24/05/1988 e della D.G.R. n° 28/5 del 06/02/2001 e successive modifiche e integrazioni.

e) Rumore:

Le emissioni di rumore nell'ambiente esterno degli insediamenti produttivi dovranno rispettare le norme specifiche vigenti in materia ed in particolare il D.P.C.M. 1.03.91 e il D.P.C.M. 14.11.1997 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 9: PARERE DELLA A.S.L. SUL TRATTAMENTO RIFIUTI

Prima dell'inizio dell'attività produttiva, in fase di rilascio di autorizzazione o concessione, per ogni impianto industriale od artigianale, dovrà essere anticipatamente ottenuto il parere favorevole della A.S.L. territorialmente competente, sul progetto di trattamento dei rifiuti solidi e liquidi nonché delle emissioni gassose prodotte.

ART. 10: RICHIESTA DI VERIFICHE

Il Consorzio potrà richiedere verifiche agli organi competenti e/o alle strutture preposte al controllo dell'igiene ambientale.

ART. 11: VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Per le opere ed impianti ricompresi nell'elenco delle leggi regionali sulla V.I.A., è necessaria la preliminare acquisizione della prescritta autorizzazione, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.

TITOLO III: ZONIZZAZIONE

ART. 12: SUDDIVISIONE IN ZONE

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli il territorio, incluso entro il perimetro del Piano Regolatore Territoriale, è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONA “A” - industriale;

ZONA “B” - piccole industrie;

ZONA “C” - servizi ed attrezzature;

ZONA “D” - sportiva;

ZONA “E1” - verde pubblico attrezzato;

ZONA “E2” - verde di rispetto;

ZONA “F” - depositi e smistamento merci;

ZONA “G” - impianti tecnologici.

ART. 13: ZONA “A” - INDUSTRIALE

La tipologia ammessa per detta zona è quella di industrie manifatturiere di trasformazione.

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO = 5.000 mq, esclusi lotti di risulta;
- SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO = 120.000 mq;
- INDICE DI COPERTURA (rapporto tra superficie coperta dell'edificio e superficie edificabile del lotto) = 0,40 mq/mq, elevabile fino a 0,60 mq/mq nel caso di documentata necessità di espansione dell'azienda operante nell'agglomerato;
- ALTEZZA MASSIMA delle costruzioni (si misura la verticale condotta dal piano esterno sistemato fino all'intersezione della parete esterna con l'estradosso della copertura) = 12,00 ml con l'esclusione dei volumi tecnologici e attività che richiedono altezze maggiori per documentate esigenze produttive, questi ultimi devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà e di zona, in ogni caso non inferiore ad ½ dell'altezza del fabbricato;
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 6,00 ml, (con esclusione dei corpi tecnici, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.);
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dal confine stradale:
 - 30,00 ml se fronteggiano autostrade o superstrade;
 - 20,00 ml se fronteggiano strade statali e provinciali;

- 22,00 ml. se fronteggiano strade principali consortili;
- 16,00 ml se fronteggiano strade secondarie o di lottizzazione consortili.

Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, queste distanze possono essere ridotte a ml. 10,00 dal confine di proprietà;

- ARRETRAMENTO “L” dei recinti dal confine stradale = 12,00 ml. Tale arretramento potrà essere ridotto a ml 6,00 nel caso in cui il lotto fronteggia una strada secondaria o di lottizzazione consortile. Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, non è necessario alcun arretramento delle recinzioni;
- PARCHEGGI interni ai lotti = 30mq/100mq di superficie coperta per ogni piano dell’edificio.

ABITAZIONI PER IL PERSONALE DI SERVIZIO (custode, addetti alla sorveglianza continuativa della produzione ecc.) - E’ consentita per ogni azienda la costruzione dell’abitazione per il personale di servizio con superficie utile massima di 150 mq (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d’uso) nel rispetto della L.R. n° 18/83 e successive modifiche.

In caso di documentata necessità aziendale è consentita la realizzazione di locali uso foresteria per il personale temporaneamente impiegato fino ad una superficie massima di 100 mq. netti, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici.

UFFICI – E’ consentito destinare lo 0,15 della superficie coperta dall’opificio (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d’uso) ad uffici, realizzando una superficie comunque non superiore a 400 mq netti, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici.

SPACCI AZIENDALI - E’ consentito destinare lo 0,15 della superficie coperta dall’opificio (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d’uso, a spacci aziendali) realizzando una superficie comunque non superiore a 200 mq netti, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici.

DEROGHE – Nel caso di ampliamento dei fabbricati industriali esistenti, qualora sussistano particolari esigenze strutturali quali prosecuzione di binari di carriponte esistenti, appoggio delle nuove strutture a quelle esistenti, ecc., può essere autorizzata la nuova costruzione in allineamento con quella preesistente in deroga ai distacchi minimi consentiti, fatte salve le norme del C.C. in materia di distanze e fatte salve le norme in materia di antincendio e sicurezza sui luoghi di lavoro.

E' consentita la deroga dalla superficie minima dei lotti ottenuti da eventuali frazionamenti di aree di maggiore consistenza, nonché il tipo di attività svolta nei fabbricati esistenti, in caso di vendite giudiziarie e/o a seguito di provvedimenti disposti dall'Autorità Giudiziaria.

ART. 14: ZONA “B” - PICCOLE INDUSTRIE

In questa zona saranno ubicate imprese industriali, dell'artigianato produttivo e di servizi reali alle imprese, aventi caratteristiche di conduzione o lavorazione di piccola azienda con oggetto la produzione, la trasformazione e l'assemblaggio di manufatti, la trasformazione e la riparazione di mezzi meccanici in genere, depositi di imprese edili e simili, piattaforme per trattamento inerti, autotrasporto.

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO = 5.000 mq, esclusi lotti di risulta e fatto salvo il caso di espansione di azienda operante nell'agglomerato: detta espansione non potrà comunque superare i 7.500 mq complessivi.

Nel caso di insediamenti preesistenti la cui superficie edificabile sia superiore ai 7.500 mq., gli indici urbanistici verranno rapportati all'esistente superficie fondiaria, escludendosi, in ogni caso, ulteriori ampliamenti dell'area edificabile;

- INDICE DI COPERTURA (rapporto tra superficie coperta dell'edificio e superficie edificabile del lotto) = 0,40 mq/mq, elevabile fino a 0,60 mq/mq nel caso di documentata necessità di espansione dell'azienda operante nell'agglomerato;

- ALTEZZA MASSIMA delle costruzioni (si misura la verticale condotta dal piano esterno sistemato fino all'intersezione della parete esterna con l'estradosso della copertura) = 10,00 ml con l'esclusione dei volumi tecnologici e attività che richiedono altezze maggiori per documentate esigenze produttive, questi ultimi devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà e di zona, comunque non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato;

- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 5,00 ml, (con esclusione dei corpi tecnici, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.);

- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dal confine stradale:

- 30,00 ml se fronteggiano autostrade o superstrade;
- 20,00 ml se fronteggiano strade statali e provinciali;
- 12,00 ml. se fronteggiano strade principali o secondarie consortili.

Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, queste distanze possono essere ridotte a ml. 7,00 dal confine di proprietà;

- ARRETRAMENTO “L” dei recinti dal confine stradale = 5,00 ml. Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, non è necessario alcun arretramento delle recinzioni;
- PARCHEGGI interni ai lotti = 30mq/100mq di superficie coperta per ogni piano dell’edificio.

ABITAZIONE PER IL PERSONALE DI SERVIZIO (custode, addetti alla sorveglianza continuativa della produzione ecc., foresteria per personale impiegato temporaneamente) - E’ consentita per ogni azienda la costruzione dell’abitazione per il personale di servizio con superficie utile massima di 150 mq (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d’uso) nel rispetto della L.R. n° 18/83 e successive modifiche.

UFFICI – E’ consentito destinare lo 0,15 della superficie coperta dall’opificio (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d’uso) ad uffici realizzando una superficie comunque non superiore a 250 mq netti, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici.

SPACCI AZIENDALI - E’ consentito destinare lo 0,15 della superficie coperta dall’opificio (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d’uso) a spacci aziendali, realizzando una superficie comunque non superiore a 200 mq netti, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici.

Per la vendita di prodotti delle imprese artigiane si fa riferimento all’art. 4, comma 2, lettera f) del D. L.vo 31 marzo 1998, n° 114.

ART.15: ZONA “C” - SERVIZI ED ATTREZZATURE

Tale zona è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico con le seguenti destinazioni d’uso: scuole professionali, poliambulatori, posti di polizia, vigili del fuoco, sede del Consorzio, mensa, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle Aziende operanti nell’agglomerato, ufficio postale, centri telematici, sportelli bancari, bar-ristorante, rivendita di giornali e simili, servizi reali alle imprese produttive, spazi operativi per le rappresentanze delle associazioni delle categorie produttive.

L’edificazione si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- INDICE DI COPERTURA (rapporto tra superficie coperta dell’edificio e superficie edificabile del lotto) = 0,35 mq/mq;

- ALTEZZA MASSIMA delle costruzioni (si misura la verticale condotta dal piano esterno sistemato fino all'intersezione della parete esterna con l'estradosso della copertura) = 20,00 ml con l'esclusione dei volumi tecnologici;
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 5,00 ml, (con esclusione dei corpi tecnici, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.);
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dal confine stradale:
 - 30,00 ml se fronteggiano autostrade o superstrade;
 - 20,00 ml se fronteggiano strade statali e provinciali;
 - 12,00 ml. se fronteggiano strade principali o secondarie consortili.Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, queste distanze possono essere ridotte a ml. 7,00 dal confine di proprietà;
- ARRETRAMENTO "L" dei recinti dal confine stradale = 5,00 ml. Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, non è necessario alcun arretramento delle recinzioni;
- PARCHEGGI interni ai lotti = 10mq/100mc o più se la particolare destinazione dell'edificio lo richiede.

ART. 16: ZONA "D" - SPORTIVA

Tale zona è destinata all'installazione, da parte del Consorzio o da parte di Enti, Società Sportive ed Associazioni convenzionate con il Consorzio stesso, delle attrezzature sportive a servizio degli addetti delle industrie dell'agglomerato e di altri utenti.

L'edificazione nella zona è subordinata all'approvazione di un intervento urbanistico preventivo (di iniziativa privata, di enti o consortile) applicando i seguenti parametri urbanistici:

- INDICE DI UTILIZZAZIONE fondiaria (rapporto tra la superficie occupata dagli impianti sportivi compresi fabbricati di servizio, tribune, spogliatoi, etc. e superficie totale della zona sportiva) massimo = 0,10 mq/mq;
- SPAZI APERTI alberati con piante di alto fusto ed attrezzati a verde, separati da ogni tipo di circolazione motorizzata, pari ad almeno 0,15 mq per ogni mq di zona sportiva;

- ARRETRAMENTO “L” dei recinti dal confine verso strade = 5.00 ml. Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, non è necessario alcun arretramento delle recinzioni.

Tutte le realizzazioni dovranno rispettare le norme in vigore emanate dal C.O.N.I. per gli impianti sportivi.

E' vietata ogni edificazione non pertinente alla destinazione sportiva e ricreativa prevista.

ART. 17: ZONA “E1” - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In tali aree è posto il vincolo di verde pubblico attrezzato con idonea piantumazione di essenze prevalentemente autoctone. Su tali zone è possibile realizzare impianti di distribuzione di carburanti e parcheggi, previa autorizzazione consortile, in misura non superiore al 60% della superficie, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 18: ZONA “E2” - VERDE DI RISPETTO

In tali fasce vige il vincolo di inedificabilità assoluta ed il divieto di aprire accessi da parte di proprietà o strade private non autorizzate.

Tali fasce sono destinate all'attraversamento delle reti infrastrutturali e dei servizi.

E' vietato adibire tali aree a discariche, depositi o simili.

Su queste fasce, dietro autorizzazione, è consentita l'installazione di insegne pubblicitarie delle sole aziende manifatturiere e di servizi, insediate nell'agglomerato stesso, purché ne sia garantita la manutenzione ed il corretto inserimento ambientale.

Sulle fasce, previa autorizzazione consortile, si potranno realizzare parcheggi in misura non superiore al 60% della superficie, in uso non esclusivo dal soggetto realizzatore. Si potranno inoltre realizzare, previa autorizzazione del Consorzio, gli eventuali accessi necessari per le esigenze delle ditte prospicienti.

ART. 19: ZONA “F” - DEPOSITI E SMISTAMENTO MERCI

In tale zona è consentito, da parte del Consorzio o da parte di Enti, Società ed Associazioni convenzionate con il Consorzio stesso, l'insediamento di attività di supporto e di servizio quali un centro di interscambio mezzi-merci con servizi ed attività connesse (parcheggio autotreni, deposito containers, rifornimento carburante, lavaggio, autofficina meccanica, magazzini, uffici doganali, etc.).

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un intervento urbanistico preventivo (di iniziativa privata, di enti o consortile), esteso all'intera area di Piano oggetto dell'intervento, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- INDICE DI COPERTURA (rapporto tra superficie coperta degli edifici e superficie dell'intera area) = 0,50 mq/mq;
- ALTEZZA MASSIMA delle costruzioni (si misura la verticale condotta dal piano esterno sistemato fino all'intersezione della parete esterna con l'estradosso della copertura) = 12,50 ml con l'esclusione dei volumi tecnologici;
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 10,00 ml, (con esclusione dei corpi tecnici, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.);
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dal confine stradale:
 - 30,00 ml se fronteggiano autostrade o superstrade;
 - 20,00 ml se fronteggiano strade statali e provinciali;
 - 12,00 ml. se fronteggiano strade principali o secondarie consortili.

Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, queste distanze possono essere ridotte a ml. 7,00 dal confine di proprietà;

- ARRETRAMENTO "L" dei recinti dal confine stradale = 5,00 ml. Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, non è necessario alcun arretramento delle recinzioni;
- PARCHEGGI interni ai lotti = 10mq/100mc o più se la particolare destinazione degli edifici lo richiede.

ART. 20: ZONA "G" - IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono aree da utilizzare per impianti tecnologici quali centrali elettriche, centri di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, serbatoi idrici, produzione di beni e strumenti al servizio degli impianti tecnologici (servizi ed attrezzature), laboratori di analisi, chimici, fisici e tecnologici.

Le costruzioni possono avvenire rispettando i seguenti indici urbanistici:

- INDICE DI COPERTURA massimo = 0,50 mq/mq, fatte salve le situazioni esistenti;
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 6,00 ml;
- DISTANZA MINIMA delle costruzioni dal confine stradale:

- 30,00 ml se fronteggiano autostrade o superstrade;
- 20,00 ml se fronteggiano strade statali e provinciali;
- 12,00 ml. se fronteggiano strade principali o secondarie consortili.

Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, queste distanze possono essere ridotte a ml. 7,00 dal confine di proprietà.

- ARRETRAMENTO “L” dei recinti dal confine stradale = 5,00 ml. Nel caso di presenza di fascia verde consortile tra la strada ed il confine, non è necessario alcun arretramento delle recinzioni.

ART. 21: POSA DELLE RETI INFRASTRUTTURALI

Si prescrive che le reti infrastrutturali siano posate preferibilmente nelle fasce di rispetto stradale, secondo le indicazioni date per le singole infrastrutture nella cartografia di Piano, che comunque ha valore indicativo.

In casi particolari e di necessità potrà consentirsi la costruzione di cabine elettriche, del metano, e simili, a servizio dell’agglomerato, nelle aree verdi (E1) e nei giratoi stradali.

ART. 22: AREE DISCIPLINATE DAL COMUNE

Sono aree, evidenziate nelle tavole, che pur se ricomprese nei limiti del Piano sono regolamentate direttamente dall’Amministrazione Comunale di Castellalto e non sono sottoposte ad esproprio.

ART. 23: AREE A RISCHIO INONDAZIONE

Nelle aree comprese all’interno del perimetro della zona soggetta a vincolo di inondazione, come delimitato dalla Regione Abruzzo, è ammessa la realizzazione, l’ampliamento e la ristrutturazione di costruzioni solo dopo un approfondito studio finalizzato ad accertare l’inesistenza del rischio di natura idraulica e previo parere positivo del Genio Civile.

TITOLO IV: NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 24: SOSTITUZIONE DELLE PRECEDENTI N.T.A.

Le presenti norme tecniche:

- sostituiscono quelle precedentemente in vigore e vanno applicate sia per l'insediamento di nuove aziende, sia per la trasformazione e l'ampliamento e la ristrutturazione delle aziende esistenti;
- sono vincolanti fino all'emanazione di un diverso regolamento;
- sostituiscono le norme di Piano Regolatore Generale e quelle del Regolamento Edilizio vigenti per le parti di territorio comunale incluse nel perimetro del Piano in oggetto.

ART. 25: INDICE DI COPERTURA COMPARTO DI VILLA ZACCHEO

Nella zona "A"- Industriale del comparto di Villa Zaccheo, l'indice di copertura per un periodo di mesi 12 (dodici) a decorrere dalla data di adozione del presente P.R.T. sarà pari a 0,50mq/mq (invariato rispetto al precedente Piano).