



(Provincia di Chieti)



Rosello e Giuliopoli *Borghi dell'Abete Bianco Appenninico*

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG 2023_ E.T.1 Norme Tecniche di Attuazione

Testo aggiornato a seguito del conseguimento del parere preordinato all'adozione del PRG, rilasciato dal Genio Civile Regionale, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01, con Nota Prot. n. RA/0101235/23 del 09.03.2023



Aggiornamento 28.03.2023

Responsabile del Servizio Tecnico Comunale e Sindaco: Dott. Alessio Monaco

Responsabile dell'Ufficio Tecnico: Ing. Michele Rocco Carozza

Progettista del PRG: Arch. Aldo Cilli, PhD in Urbanistica

Supporto esperto in materia normativa: Arch. Antonella Guarnieri

Elaborazioni Grafiche del PRG: Arch. Pianificatore Anna Natale

Consulenza Specialistica Geologica: Dott. Geol. Domenico Pellicciotta

Valutazione Ambientale Strategica: Dott. Mauro Fabrizio

Valutazione di Incidenza Ambientale ZSC (già SIC) IT 7140212: Dott. Mauro Fabrizio

Piano di Classificazione Acustica: Arch. Assunta Fagnilli



COMUNE DI
ROSELLO

COMUNE di ROSELLO (CHIETI)

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

Indice del testo delle NTA

Titolo I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO (pag. 4)

Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del Piano (pag. 4)

Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale (pag. 4)

Art. 3 Misure di salvaguardia (pag. 5)

Art. 4 Validità e contenuto del Piano (pag. 5)

Titolo II PARAMETRI, INDICI E STANDARD (pag. 8)

Art. 5 Parametri di base urbanistico-edilizi espressi in funzione degli indici di piano (pag. 8)

Art. 6 Standard urbanistici ed edilizi (pag. 8)

Titolo III PROGETTO DI PIANO (pag. 10)

Art. 7 Riferimenti di area vasta (pag. 10)

Art. 8 Progetto urbanistico (pag. 10)

Art. 9 Zonizzazione (pag. 11)

Art. 10 Modalità di attuazione del Piano (pag. 13)

Art. 11 Regole sulla qualità e sostenibilità dell'insediamento (pag. 14)

Art. 12 Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente (pag. 15)

Titolo IV MODALITÀ DI INTERVENTO IN AMBITI E ZONE DEL PIANO (pag. 17)

Parte Prima_ Ambito Urbano. Zone a prevalente uso residenziale (pag. 17)

Ambito urbano: Zone destinate alla residenza (pag. 18)

Art. 13 Zona A _ Centro storico (pag. 18)

Art. 13.1 sottozona A1. Centro storico di Rosello (eventualmente assoggettabile a Piano di Recupero (pag. 18)

Art. 13.1.1 Sottozona A1.1 Ambito "i Pagliai" da assoggettare a Piano di Recupero (pag. 19)

Art. 13.2 sottozona A2. Tessuto storico di Giuliopoli (eventualmente assoggettabile a P. di Recupero) (p. 20)

Art. 14 Zona B _ Completamento dell'insediamento (pag. 20)

Art. 14.1 sottozona B1 Tessuto edificato consolidato saturo (Rosello e Giuliopoli) (pag. 21)

Art. 14.1.1 sottozona B1.1 Cortina edilizia originariamente riservata ad alloggi di edilizia pubblica (Rosello) (pag. 22)

Art. 14.1.2 sottozona B1.2 Ambito dell'intervento recente di edilizia residenziale pubblica (Rosello) (pag. 23)

Art. 14.2 sottozona B2. Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato (pag. 23)

Art. 14.3 sottozona B3 Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature (p. 24)

Art. 15_ Altre destinazioni in Ambito urbano (pag. 25)

Art. 15.1 sottozona VP. Aree inedificate destinate a Verde Privato (pag. 25)

Art. 15.2 sottozona VR. Aree inedificate destinate a Verde di Rispetto (pag. 26)

Art. 15.3 sottozona PC. Area destinata a Pineta comunale (pag. 27)

Parte Seconda _ Ambito extra urbano:territorio non antropizzato di pregio ambientale o a residua vocazione agricola (pag. 28)

Art. 16 Zona E _ Territorio agricolo e ambiti di valenza ambientale e paesaggistica (pag. 28)

Art. 16.1 sottozona E1. Aree forestali comprendenti la ZPS IT 140212 Abetina di Rosello (pag. 32)

Art. 16.2 sottozona E2. Spazi naturali di rilevante valore ambientale paesaggistico (pag. 32)

Art. 16.3 sottozona E3. Ambiti destinabili ad attività agricole varie (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento) (pag. 33)

Art. 16.4 sottozona E4. Edifici e/o nuclei insediati riutilizzabili a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica (pag. 36)

Art. 16.5 Sottozona E5. Edifici esistenti riutilizzabili per insediamento di attività produttive artigianali complementari alle attività agricole (pag. 37)

Art. 16.6 sottozona E6. Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale (pag. 39)

Parte terza_ Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo (p. 41)

Art. 17 Zona F_Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo (p. 41)

Art. 17.1 sottozona F1. Polo multifunzionale (di previsione) (pag. 42)

Art. 17.2 sottozona F2. Attrezzature di interesse comune e altri spazi aggregativi di uso collettivo (pag. 42)

Art. 17.2.1 sottozona F2.1. Impianti cimiteriali comunali (pag. 43)

Art. 17.3 sottozona F3 Aree attrezzate a verde o per il gioco e lo sport (pag. 44)

Art. 17.3.1 sottozona F3.1 Aree a verde pubblico attrezzato (pag. 44)

Art. 17.3.2 sottozona F3.2 Aree attrezzate per lo sport e il gioco (pag. 45)

Art. 17.4 sottozona F4 Parcheggi pubblici (pag. 45)

Art. 17.5 sottozona F5 Altre dotazioni e funzioni o servizi di interesse collettivo e di rilievo sovra locale (p. 46)

Art. 17.5.1 sottozona F5.1 Centro di Educazione Ambientale e Centro Visite della Riserva (pag. 46)

Art. 17.5.2 sottozona F5.2 Struttura Socio Assistenziale (pag. 47)

Art. 17.5.3 sottozona F5.3 Aree per impianti tecnologici (sottostaz. metano, centrale elettrica, parco fotovoltaico) (p. 47)

Parte quarta_ Altre aree o ambiti variamente disciplinati o soggetti a restrizioni (p. 48)

Art. 18 Vincoli, aree e fasce di rispetto (pag. 48)

Art. 18.1 Zona Speciale di Conservazione ZSC (già SIC IT 140212) Abetina di Rosello (pag. 48)

Art. 18.2 Area di interesse archeologico ai sensi del Dlgs 42/04 (pag. 48)

Art. 18.3 Area di Rispetto Cimiteriale di cui all'art. 338 RD 1265/34 (pag. 49)

Art. 18.4 Aree di attenzione relative alle scarpate morfologiche (pag. 50)

Art. 18.5 Fasce di rispetto stradale di cui al Dlgs 285/92 (pag. 50)

Art. 18.6 Fasce di rispetto degli elettrodotti (pag. 51)

Art. 18.7 Fasce di rispetto del metanodotto (pag. 52)

Art. 18.8 Area di rispetto degli impianti ad emissione di onde elettromagnetiche (pag. 52)

Art. 18.9 Beni tutelati ope legis ai sensi del co. 1 dell'art. 10 del Dlgs 42/04 (pag. 52)

Titolo V DISPOSIZIONI SPECIALI (pag. 54)

Art. 19 Parcheggi privati (pag. 54)

Art. 20 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica (pag. 54)

Art. 21 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale (pag. 57)

Art. 22 Decoro urbano (pag. 57)

Art. 23 Prestazioni obbligatorie per la qualità dell'edificato in ambito urbano e rurale (pag. 58)

Art. 24 Disciplina delle aree libere (pag. 58)

Art. 25 Monitoraggio (pag. 58)

Titolo I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del piano

Il presente strumento urbanistico si configura come Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Rosello, ai sensi del primo comma dell'art. 10 della LR 18/83 come integrato dall'art. 43 della LR 11/99; e, soprattutto, per effetto delle variazioni introdotte dall'articolato della recente L.R. 29/2020.

Esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi delle Leggi 1150/42, 167/62, 765/67, 865/71, 10/77, 457/78, 47/85 (nei testi vigenti) e della citata legislazione regionale di riferimento.

Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento degli edifici, fatto salvo quanto previsto da eventuali piani attuativi o particolareggiati, vigenti o da approvarsi, con riferimento a specifici ambiti del territorio (centro storico, ecc.), nonché le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi, impianti e infrastrutture, come qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Rosello.

Il PRG è redatto in sostituzione del pre vigente Piano Regolatore Generale adottato in data 31.03.1972 (con delibera di CC di cui al momento non si dispone degli estremi) ed approvato definitivamente con Delibera di C.R. Abruzzo 69/20 in data 11.05.77, di fatto, scaduto quanto a validità e legalmente mai aggiornato in quanto previsioni di sua revisione riferibili a parziali porzioni di territorio vennero previste da un PRE adottato in Variante al PRP nel 2003 mai approvato (come pure mai definitivamente approvato è stato il correlato Piano per insediamento di Aree Produttive nei pressi di Giuliole, solo adottato nel 2004).

Il Nuovo PRG è costituito e si compone degli elaborati indicati, di seguito, nel presente testo normativo e si applica all'intero territorio comunale.

Le sue previsioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare, benché esse siano da ritenersi, con riferimento alla disciplina della materia edilizia, adeguatamente coordinate con quanto disciplinato dal Nuovo Regolamento Edilizio Comunale redatto in forma ad esso opportunamente coordinata ed approvato contestualmente al presente piano, conformemente agli indirizzi regionali con cui si è recepita l'Intesa della Conferenza Stato, Regioni e Autonomie locali del (G.U.R.I. n 268 speciale del 16.11.2017) a cui si rinvia per ogni aspetto di regolamentazione puntuale della materia edilizia.

Le disposizioni del presente PRG si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, all'attuazione diretta a mezzo dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/01 delle previsioni di intervento edilizio, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole e alla conduzione dei fondi rustici.

Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Gli elaborati del PRG identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da permessi di costruire non ancora utilizzati (che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale); essi sono redatti su base catastale aggiornata sulla quale sono stati riportati i nuovi edifici rilevati sia a vista, sul campo, sia desunti dalla sovrapposizione sulla mappa di piano di progetti già autorizzati e in corso di realizzazione.

Tali aggiornamenti, sono contraddistinti da edifici campiti in grigio sugli elaborati di piano, e, pur essendo determinanti agli effetti urbanistici, non assumono valenza agli effetti catastali.

Le destinazioni attuali di aree e edifici sono registrate dal piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso.

Eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel piano non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione accidentale nella cartografia del piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità rispetto alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti plano-volumetrici del piano.

Art. 3 Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione del piano e fino alla sua approvazione definitiva è sospesa ogni determinazione sulle domande per l'ottenimento dei titoli abilitativi all'intervento edilizio e/o sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che, alla data di adozione del piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del piano.

Art. 4 Validità e contenuti del piano

Il presente piano, ai sensi del comma 2 dell'art. 9 della LUR, ha validità decennale: prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, il piano può essere soggetto a revisione, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge (L.U.R), e dispiega la sua efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Il piano, redatto conformante a quanto previsto dall'art. 9 della LUR, avvalendosi, per le ricognizioni analitiche (quadro conoscitivo) e per la elaborazione della basi cartografiche sulle quali si è proiettata la tavola di progetto urbanistico (zoning), si compone, in senso stretto, dei seguenti elaborati, che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale, precisando che in detti elaborati è ricompreso, ai sensi del contenuto della 'Allegato A alla D.G.R. Abruzzo n. 108/2018, anche la prevista *Relazione sull'uso del suolo e la qualità geobotanica della vegetazione naturale*:

Q.C. QUADRO CONOSCITIVO

A- INQUADRAMENTO territoriale e nel contesto della pianificazione sovraordinata

Q.C.A.1 Inquadramento di area vasta (scala 1:100.000) e Focus sul territorio del Medio - Alto Sangro

Q.C.A.2 Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)

Q.C.A.3 Corografia su Carta Tecnica Regionale (scala 1:10.000)

Q.C.A.4 Tutele Ambientali: Aree protette (Scala 1:25.000)

Q.C.A.5 Tutele Paesaggistiche: Vincoli (Scala 1:10.000)

Q.C.A.6 Piano Paesaggistico Regionale (Scala 1:10.000)

Q.C.A.7 Piano Paesaggistico Regionale su base catastale (Scala 1:10.000)

Q.C.A.8 Vincolo geologico su base IGM (Scala 1:10.000)

Q.C.A.9 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) (Scala 1:10.000)

Q.C.. QUADRO CONOSCITIVO

B- APPROFONDIMENTI ANALITICI

Q.C.B.1 Reti infrastrutturali (viabilità di interesse territoriale e locale), in scala 1:10.000

Q.C.B.2 Reti tecniche, in scala 1:10.000

Q.C.B.3 Uso del suolo (usi produttivi e naturali) , in scala 1:10.000

Q.C.B.4 Tipologie forestali, in scala 1:10.000

Q.C.B.5 Categorie forestali, in scala 1:10.000

E.G.P. PROGETTO DI PIANO. Zoning del territorio Comunale e dell'ambito urbano

E.G.P.1 Zonizzazione di sintesi dell'intero territorio comunale in scala 1.10.000

E.G.P.2 Zonizzazione dell'ambito nord, abitato, del territorio comunale, su base catastale in scala 1.5.000

E.G.P.3 Zonizzazione del territorio comunale: Focus su base catastale Ambiti urbani in scala 1.2.000

E.T. TESTI

E.T.1 Relazione illustrativa del PRG

E.T.2 Norme tecniche di attuazione del PRG

E.T.3 Relazione sull'uso del suolo e la qualità geobotanica della vegetazione naturale

E', inoltre, strettamente coordinata agli elaborati del Piano, potendosi, essa, ritenere una sua parte integrante e sostanziale, tutta la documentazione relativa al contributo specialistico che accerta la compatibilità del progetto urbanistico con la struttura geologica ed idrogeologica del territorio, nonché con le peculiari caratteristiche dell'assetto tettonico del territorio, ovvero delle specifiche risposte attese in caso di sollecitazioni sismiche, composta dai seguenti approfondimenti, tra i quali anche le elaborazioni redatte ai sensi dell'All. A alla Del. di G.R. N. 108 del 22.02.2018

Detti elaborati specialistici, redatti dal Geologo, Dott. Domenico Pellicciotta, sono i seguenti:

Elaborati di testo dello studio geologico connesso al piano:

RELAZIONE GEOLOGICA redatta a corredo della Variante al PRG

Elaborati grafici dello studio geologico connesso e preordinato al piano:

- GEO 1_ Carta Geologica (con Sezioni Geologiche), in scala 1:25.000-1:5.000;
- GEO 2_ Carta Geomorfologica, in scala 1:10.000
- GEO 3_ Carta Clivo metrica, in scala 1:10.000;
- GEO 4_ Carta ubicazione Indagini, in scala 1:5.000;
- GEO 5_ Carta della Pericolosità (Vincolo PAI), in scala 1:10.000;
- GEO 6_ Carta del Rischio (Vincolo PAI), in scala 1:10.000;
- GEO 7_ Carta della pericolosità idraulica (PSDA), in scala 1:10.000;
- GEO 8_ Carta dell'uso del suolo, in scala 1:10.000;
- GEO 9_ Carta Fasce di vincolo scarpate morfologiche, in scala 1:2.000.

Per ciò che operazioni sono o con esse interferentie per esse fascia , rinviando puntuale e

E' parte integrante, del PRG, inoltre, lo Studio di Micro zonazione sismica di I° Livello, già redatto dal Geol. Dott. Graziano Catenacci, validato e certificato dall'apposita Direzione Regionale del Settore di Protezione Civile della R. Abruzzo, il 28.04.2017 e di cui il Consiglio comunale ha preso atto, recependone le disposizioni con Delibera di C.C. n. 19 del 12.06.2019.

Detto patrimonio di studi specialistici già redatti ed approvati è opportunamente considerato e vagliato in sede di approfondimento tecnico connesso alla consulenza geologica espletata dal Dott. Domenico Pellicciotta, funzionalmente alla redazione della presente Variante, dato che,

come già riportato, gli elaborati di tale SMZS sono fatti propri dallo studio geologico e, in esso, riportati con riferimento ai seguenti elaborati specifici:

Carta delle Micro-zone Omogenee in Prospettiva Sismica inclusa nella Relazione Geologica.

E' stata prodotta, inoltre, come riportato e come previsto dalle Linee Guida di cui alla D.G.R. N. 108/20218, il seguente ed ulteriore elaborato interpretativo di Sintesi:

GEO 10 _ Carta della Pericolosità della Idoneità Territoriale _ in scale 1:10.000 e 1:2.000.

Costituiscono, inoltre, quali elaborati essenziali ed integrativi (complementari) della presente documentazione tecnica del PRG, i seguenti atti tecnici funzionali alla redazione della VAS, previsti dal TUAMB, redatti dal Dott. Mauro Fabrizio:

Elaborati del processo di Valutazione Strategica Ambientale

E.T. VAS 1_Relazione Preliminare di Scoping della VAS (Art. 13 D.L.vo 04/08)

E.T. VAS 2_ Rapporto Ambientale della VAS del PRG (Art. 13 D.L.vo 152/06)

E.T. VAS 3_ Sintesi non tecnica del R.A. di VAS

Il presente Piano, a seguito della definitiva approvazione della revisione del PAI della Regione Abruzzo, avvenuta con DPCM 19.06.2019 (G.U. n. 194), è compatibile, come accertato anche dal Parere favorevole condizionato espresso dal Servizio di Genio Civile Regionale di Chieti in data 09.03.2023 con Nota Prot RA n. / 0101235/23; ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (già art. 13 della L.64/74), acquisito in pari data dal Comune di Rosello, con le specifiche previsioni contenute nel PAI e nel PSDA vigenti nella Regione Abruzzo, con le previsioni e prescrizioni delle NTC approvate con DM LLPP dell'17.01.2018 e del DM LL PP 11.03.18 e con le norme di salvaguardia comunque previste a far data dall'avvenuta adozione.

Il Piano, inoltre, quanto a scelte di assetto urbanistico del territorio, è compatibile anche con il contenuto di altri Piani Comunali di settore, già redatti e vigenti, o in via di aggiornamento, tra i quali, in particolare, il *Piano di Classificazione Acustica* del territorio comunale (redatto dall'Arch. Assunta Fagnilli) redatto contestualmente al presente Piano Urbanistico e funzionalmente (preordinato) all'adozione del presente PRG.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente piano, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diversa scala, invece, prevale quello alla scala con denominatore minore.

Titolo II PARAMETRI, INDICI E STANDARD

Art. 5 Parametri di base urbanistico-edilizi espressi in funzione degli indici di piano

Per l'applicazione della presente disciplina di piano, ai sensi della L.R. 29/20, preso atto della definizione di parametri ed indici del tutto conformi alle "*Definizioni uniformi*" fornite nel *Regolamento Edilizio Tipo* di cui al DPCM del 20.10.2016 ed alla successiva stesura prodotta dall'*Intesa in Conferenza Unificata Stato Regioni e Autonomie Locali*, (G.U. n. 268 del 16.11.2016), recepita D.G.R. Abruzzo n. 850 del 28.12.2017, oltre che con L.R. 25/19, relativamente alle definizioni aventi impatto sul dimensionamento delle previsioni di piano, si applicano i parametri di base urbanistico - edilizi definiti dal nuovo REC comunale approvato e vigente cui, pertanto, si rinvia per ogni diretto ed opportuno riferimento.

Le definizioni estranee alla disciplina urbanistica, inerenti contenuti o aspetti di regolamentazione dell'attività edilizia (definizioni, parametri edilizi, classificazioni dei locali, ecc.), chiaramente, non sono riportate nel presente testo delle NTA, essendo prerogativa esclusiva del testo del Nuovo REC cui la presente disciplina, come detto, è coordinata.

Le definizioni uniformi utilizzate nel presente PRG, conformi a quelle del REC, cui si rinvia per ogni altro aspetto, sono quelle aventi contenuti sostanziali di carattere urbanistico, ovvero la cui applicazione, sottoforma di indici utilizzati, incide su previsioni e parametri dimensionali delle presenti norme di piano, ovvero le seguenti:

- 1) 1. Superficie territoriale;
- 2) 2. Superficie fondiaria;
- 3) 3. Indice di edificabilità territoriale;
- 4) 4. Indice di edificabilità fondiaria;
- 5) 5. Carico urbanistico;
- 6) 6. Dotazioni territoriali;
- 7) 8. Superficie coperta;
- 8) 9. Superficie permeabile;
- 9) 10. Indice di permeabilità;
- 10) 11. Indice di copertura;
- 11) 13. Superficie lorda;
- 12) 14. Superficie utile;
- 13) 15. Superficie accessoria;
- 14) 28. Altezza del fabbricato;
- 15) 30. Distanze.

I criteri specifici secondo i quali sono definiti gli indici utilizzati dal presente PRG e quelli per la misurazione di detti parametri di base, pertanto, sono quelli definiti dallo stesso Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 6 Standard urbanistici ed edilizi

Il Piano è redatto nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, assumendo come dotazione minima quella di mq 18 per ogni abitante insediato o da insediare, coerentemente con quanto disposto con riferimento ai comuni appartenenti alla *Struttura del tessuto insediativo diffuso* dallo specifico comma 7 dall'art. 56 delle NTA del PTCP vigente della Provincia di Chieti.

I requisiti minimi di alloggi ed edifici in genere (standard edilizi) sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente i cui contenuti sono coordinati alle previsioni del presente Piano.

Anche i requisiti minimi (standard edilizi ed urbanistici) sono conformi a quelli riportati nel Quadro B1 "limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini" della tabella B "REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA" di cui al citato Allegato B del "Quadro delle Definizioni uniformi" del RET, fatto proprio dalla citata Del. di G.R. n 850 del 28.12.2017 e assunto a riferimento del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Per carico urbanistico, nella presente disciplina di piano, in coerenza con le definizioni del R.E.C., si intende, <il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso>.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso, come testualmente riportato nel testo delle definizioni uniformi del REC, conforme al RET ed ai contenuti della citata Del. di G.R..

Per dotazioni territoriali connesse alla realizzazione/ampliamento di un determinato volume edilizio e/o ad una delimitata porzione di insediamento, s'intendono infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione prevista dal DM 1444/698 o da eventuali specifiche previsioni dei piani urbanistici (incrementabili dai piani rispetto ai minimi fissati *ope legis*), tali da assicurare sostenibilità (ambientale/paesaggistica, socio-economica e territoriale) dell'insediamento.

Il fabbisogno incrementale o aggiuntivo di dotazioni territoriali è espresso dalla domanda minima di standard (servizi pubblici) richiesta pro capite, determinata e computabile, per ciascun nuovo insediato (residente) teorico atteso dalla attuazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico, ai sensi del comma 3, art. 3 del DM 1444/68, al netto di quanto previsto specificatamente dallo stesso DM per le zone A e B dai punti 1 e 2, comma 1 dell'art. 4.

Secondo tale definizione di cui al DM 1444/68, riportata sempre nel comma 7 dell'art. 56 del PTPC vigente, il parametro minimo di insediabilità è quello di 30 mq Se/ab (ovvero 100 v.p.p. mc/ab) sebbene, per i comuni del *Tessuto insediativo diffuso*, per quanto riportato al comma 4 dello stesso art, 56 del PTPC, ai fini del dimensionamento, tale parametro possa essere incrementato tenendo conto della effettiva struttura e composizione demografica della popolazione, della superficie utile media a destinazione residenziale delle abitazioni, quest'ultima come risultante da quella effettivamente rilevata. come indicato dallo stesso PTPC e, per ogni Comune, inoltre, anche per effetto della considerazione dei dati TARI, in esito ad una quantificazione puntuale del patrimonio edilizio esistente operabile con rilievi quantitativi da condurre anche sul patrimonio edilizio non ancora assoggettato all'I.C.I.

Il Piano, come argomentato nella Relazione Tecnica Illustrativa, per effetto di accurate ricognizioni effettuate a margine del patrimonio abitativo esistente (come rinvenuto nello stato di fatto) e per effetto della consultazione di dati comunali TARI, individua, tuttavia, come effettivo, lo Standard abitativo medio caratteristico del Comune di Rosello, in ragione di evidenti peculiarità accertate del suo assetto socio demografico ed insediativo, nel dato parametrico ragguardevole di 294 mq/abitante, fermo restando, tuttavia, il rispetto della predetta quantità minima di 18 mq/ab da riservare ai servizi pubblici (standard), peraltro ampiamente assolto.

Titolo III PROGETTO DI PIANO

Art. 7 Riferimenti di area vasta

Il nuovo PRG di Rosello si confronta costruttivamente con le scelte di politica territoriale e urbanistica assunte dai piani di area vasta, ponendosi, in considerazione della contenuta dimensione problematica e capacità progettuale, in relazione produttiva e interattiva con i programmi in corso ai diversi livelli.

In particolare:

- alla scala regionale, lo specifico approfondimento che il presente piano ha riservato agli aspetti paesaggistici e ambientali si configura come tale da valorizzare il patrimonio delle conoscenze e delle interpretazioni prodotto ai fini della recente redazione del Piano Regionale Paesistico (PRP) adottato sebbene non ancora definitivamente approvato;
- alla scala provinciale, il presente piano è redatto con l'obiettivo di risultare significativamente coerente con i contenuti distintivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del quale condivide l'impostazione e recepisce gli indirizzi strategici, anche con riferimento alla sua variante di aggiornamento in corso di redazione;
- alla scala locale, il presente piano si caratterizza per la necessaria e opportuna coerenza sia con le scelte urbanistiche assunte negli strumenti di pianificazione dei comuni contermini sia con le ricadute attese da progetti e programmi di miglioramento della dotazione infrastrutturale del contesto territoriale di riferimento, in qualche caso identificabili, ormai con interventi in avanzato corso di realizzazione (eliminazione del "collo di bottiglia" della SSV 652 Fondovalle Sangro nel tratto Civitaluparella – Ateleta).

Art. 8 Progetto urbanistico

Il presente PRG raggiunge i suoi obiettivi (di seguito individuati puntualmente) attraverso due distinte modalità di attuazione che, in termini coordinati, definiscono le essenziali scelte di governo del territorio assunte dalla piccola comunità di Rosello:

- la prima deriva dalle proposte di intervento che l'Amministrazione Comunale stessa intenderà mettere in campo ed attuare assumendo in capo ad essa le iniziative di carattere esecutivo, anche in esito al conseguimento di importanti finanziamenti funzionali ad elevare la dotazione del patrimonio dei servizi (Polo multifunzionale, riqualificazione dell'impianto sportivo, attrezzatura del Parco Pubblico della Pineta);
- la seconda si identifica proprio, invece, con il compendio di norme, regole e aspetti prescrittivi (la vera e propria disciplina di piano) che i soggetti pubblici e privati attuatori, in quanto conformative della proprietà, dovranno osservare per la trasformazione del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente e che, perciò, sanciscono lo stato di diritto della proprietà fondiaria e immobiliare

La parte "operativa" si struttura quale summa di possibili "interventi strategici"; la parte "regolativa" del piano invece, fa ricorso al progetto di "zonizzazione" del territorio per definire le modalità qualitative e quantitative degli eventuali interventi di trasformazione in capo ai singoli proprietari.

La proposta operativa del piano, supportata e preceduta da una minima analisi di fattibilità economica, da tradursi nei piani triennali finalizzati ad individuare corrispondenti risorse per l'attuazione degli investimenti, si basa su eventuali interventi strategici concretamente perseguibili e desunti da alcuni degli obiettivi di piano essenziali sottoposti a valutazione ambientale strategica:

- valorizzazione sostenibile delle potenzialità turistiche del territorio con previsione di riqualificazione di strutture, attrezzature e servizi turistici esistenti ma non più utilizzati e funzionali a tali destinazioni ed usi;
- potenziamento della dotazione di aree per la pratica di attività sportive out door e realizzazione di parchi sportivi attrezzati nell'ambito della Pineta;
- individuazione di ulteriori aree potenzialmente destinabili all'insediamento, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili-

La proposta regolativa, invece, si fonda essenzialmente, come emerge dagli obiettivi e dalle azioni riportate nella Relazione illustrativa, sulle seguenti strategie di carattere urbanistico che connotano la disciplina del nuovo PRG ed i relativo progetto di zoning:

- riorganizzazione in chiave qualitativa del sistema insediativo, ovvero eliminazione di previsioni di espansione residenziale e produttiva e rese problematiche dalle restrizioni di carattere idrogeologico;
- ridefinizione dell'offerta di spazi pubblici e di servizi (parcheggi pubblici, servizi al turismo fruibili anche ai residenti);
- difesa e valorizzazione delle residue porzioni del territorio agricolo e delle aree ad elevata valenza ambientale attraverso una accurata distinzione in ambiti di diversa valenza ambientale e paesaggistica e relativa individuazione di sottozone diversamente disciplinate.

Detti interventi strategici pur potendosi realizzare se inseriti e previsti entro il progetto di zoning del piano, nel rispetto delle necessarie tutele ambientali e coerentemente alle esigenze di salvaguardia del patrimonio edilizio storico, possono considerarsi concretamente attuabili, nei fatti, solo se opportunamente individuati e dotati di rispettive coperture finanziarie, nell'ambito del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che l'Amministrazione Comunale deve redigere in stretta coerenza con le previsioni attuative del piano urbanistico o in quanto le relative risorse sono reperibili all'interno di distinti ed innovativi canali di finanziamento (PNRR, Fondi Strutturali di Coesione, ecc.)

L'attuazione degli interventi "strategici" può essere eventualmente perseguita dall'Amministrazione Comunale anche ricorrendo all'applicazione degli strumenti individuati dall'Istituti degli "accordi di programma", di cui all'art. 8*bis* ed all'art. 8*ter* della LR 18/83 così come introdotti dalla LR 70/95, al "programma integrato di intervento" e/o al "programma di recupero urbano" di cui rispettivamente all'art. 30*bis* e all'art. 30*ter* della LR 18/83 così come introdotti dall'art. 20 della LR 70/95.

Art. 9 Zonizzazione

Il presente PRG, in esito ad una attività di rilevazione puntuale ed interpretazione dell'attuale condizione dell'insediamento propria del centro abitato e del territorio comunale, ha identificato e definito spazialmente con estrema nettezza:

- le piccole porzioni del territorio più densamente edificate, ovvero caratterizzate da insediamento storico e consolidato e sostanziale continuità del tessuto insediativo, nonché da contiguità significativa tra gli edifici, individuandole come parti di un unico ambito urbano (identificate dalla sottozone A e dalle sottozone B di completamento saturo (come ulteriormente disarticolate) e di completamento residuo dell'edificabilità);
- le porzioni di territorio (anche di recente strutturazione) dotate di minima urbanizzazione a rete, ovvero provviste di rete stradale, rete fognante (per quanto non collettata in depuratori attivi ma in fosse Imhoff), rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, sostanzialmente identificabili con edifici singoli o minuscoli nuclei

abitati di recente insediamento, posti nelle immediate adiacenze dell'insediamento di Rosello, aventi carattere di edifici con funzione residenziale o destinati a seconde case con destinazione turistica (turismo delle radici o di ritorno);

- le porzioni di territorio inedificate, pressochè non antropizzate e identificabili con l'ambito extra urbano o rurale, caratterizzate da scarsa (o nulla) presenza di insediamento o, al più, dalla presenza:
- di masserie o case coloniche ancora funzionali alla conduzione dei fondi;
- di edifici funzionali allo svolgimento di attività di ricettività turistica in ambito rurale,
- di piccoli fabbricati di più recente edificazione, realizzati anche a seguito delle previsioni della LUR, per esigenze di conduzione dei fondi e, oggi, spesso, disabitati o non più utilizzati;
- di fabbricati realizzati a supporto di attività agricole, pastorizia, allevamento intensivo e per lo più, ormai, inutilizzati ma recuperabili per usi compatibili con l'assetto geologico.

Sulla base di queste perimetrazioni e dell'analisi delle tipologie insediative, è stata effettuata la seguente zonizzazione progettuale dell'intero territorio comunale.

Zonizzazione del territorio comunale: ARTICOLATO DELLA DISCIPLINA DI PRG

Ambito urbano: Zone destinate alla residenza

Zona A _ Centro storico (Art. 13)

Sottozone:

- A1. Centro storico di Rosello (eventualmente assoggettabile a Piano di Recupero) (Art. 13.1)
 - A1.1 Ambito "i Pagliai" da assoggettare a Piano di Recupero (13.1.1)
- A2. Tessuto storico di Giuliopoli (eventualmente assoggettabile a Piano di Recupero) (Art. 13.2)

Zona B _ Completamento dell'insediamento (Art. 14)

Sottozone:

- B1. Tessuto edificato consolidato saturo (Rosello e Giuliopoli) (art. 14.1)
 - B1.1. Cortina edilizia originariamente riservata ad alloggi di edilizia pubblica (Rosello) (art. 14.1.1)
 - B1.2. Ambito dell'intervento recente di edilizia residenziale pubblica (Rosello) (art. 14.1.2)
- B2. Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato (art.14.2)
- B3. Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature (art.14.3)

Altre destinazioni in Ambito urbano (centro storico e ambiti di completamento residenziali) (Art. 15)

- VP. Zone inedificate destinate a Verde Privato (art.15.1)
- VR. Zone inedificate destinate a Verde di Rispetto (art.15.2)
- PC. Zona destinata a Pineta comunale (art. 15.3)

Ambito extra urbano: territorio non antropizzato di pregio ambientale o a residua vocazione agricola

Zona E _ Territorio agricolo e ambiti di valenza ambientale e paesaggistica (Art. 16)

Sottozone:

- E1. Aree forestali comprendenti la ZSC già SIC IT 140212 Abetina di Rosello (art. 16.1)
- E2. Spazi naturali di rilevante valore ambientale paesaggistico (art.16.2)
- E3. Ambiti destinabili ad attività agricole varie (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento) (art.16.3)
- E4. Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica (art.16.4)
- E5. Edifici esistenti riutilizzabili per insediamento di attività produttive artigianali complementari alle attività agricole (art.16.5)
- E6. Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale (art.16.6)

Zona F_ Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo

(Art. 17)

Sottozone:

F1. Polo multifunzionale (di previsione) (art.17.1)

F2. Attrezzature di interesse comune e altri spazi aggregativi di uso collettivo (anche all'aperto) (art.17.2)

F2.1. Impianti cimiteriali comunali (art. 17.2.1)

F3 Aree attrezzate a verde o per il gioco e lo sport (art.17.3)

F3.1 Aree a verde pubblico attrezzato (art.17.3.1)

F3.2 Aree attrezzate per lo sport e il gioco (art.17.3.2)

F4. Parcheggi pubblici (art.17.4)

F5. Altre dotazioni e/o funzioni o servizi di interesse collettivo anche di rilievo sovra locale (art.17.5)

F5.1 Centro di Educazione Ambientale e Centro Visite della Riserva (art.17.5.1)

F5.2 Struttura Socio Assistenziale (art.17.5.2)

F5.3 Aree per impianti tecnologici (sottostazione metano, centrale elettrica, parco fotovoltaico) (art.17.5.3)

Vincoli, aree e fasce di rispetto (Art. 18)

Zona di Protezione Speciale IT 140212 Abetina di Rosello (art.18.1)

Area di interesse archeologico ai sensi del Dlgs 42/04 (art.18.2)

Area di Rispetto Cimiteriale di cui all'art. 338 RD 1265/34 (art.18.3)

Aree di attenzione per scarpate morfologiche (art.18.4)

Fasce di rispetto stradale di cui al Dlgs 285/92 (art.18.5)

Fasce di rispetto degli elettrodotti (art.18.6)

Fasce di rispetto del metanodotto (art.18.7)

Area di rispetto degli impianti ad emissione di onde elettromagnetiche (art.18.8).

Beni tutelati ope legis ai sensi del co. 1 dell'art. 10 del Dlgs 42/04 (art.18.9)

Le zone A, B ed F (comprese le relative sottozone), unitamente ad altri ambiti diversamente disciplinati di cui all'art. 19, così come graficamente individuate negli elaborati di piano, nell'insieme, definiscono la perimetrazione dell'ambito urbano o "centro edificato" ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71, concorrendo significativamente (in effetti coincidendo con essa) alla definizione dei limiti del "centro abitato" da delimitarsi, dopo l'approvazione del PRG, ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/67 e dell'art. 3, comma 1, punto 8, del DLgs 285/92.

La zona A (centro storico) così come graficamente individuata negli elaborati di piano, è quella individuata e perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 78 della LR 18/83.

Art. 10 Modalità di attuazione del piano

Il piano si attua direttamente attraverso il rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/01 in tutte le zone e sottozone nessuna esclusa, ovvero compresa quella individuata e perimetrata quale zona A di centro storico ai sensi della L. 457/78

- sottozona A.1 (centro storico),

con riferimento alla quale, ovvero alla porzione di territorio identificata con la zona A (Centro Storico), in assenza di strumenti urbanistici attuativi (di dettaglio), il rilascio dei singoli titoli abilitativi (Permessi di Costruire) avviene direttamente.

Il presente PRG perimetra, dunque, ai sensi, dell'art. 2 del DPR 380/01, sia la porzione dell'edificato storico di Rosello che potrà (e dovrebbe) essere, prima possibile, subordinata alla formazione di un agile Piano di Recupero, da redigere ai sensi dell'art. 27 della LR 18/83, sia il tessuto storico consolidato del borgo di Giuliopoli (interessante caso di piccolo insediamento di fondazione seicentesco sorto su un abitato di epoca italica e romana), anch'esso da assoggettare a Piano di Recupero, che dovrà disciplinare al meglio, graduandole opportunamente, le categorie di intervento definite dal predetto Testo Unico sull'edilizia;

Nell'ambito dell'insediamento storico di Rosello, il PRG, inoltre, individua e perimetra una sottozona A1 definita Borgo delle Pagliare, assoggettata dal presente PRG alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica finalizzato ad un complessivo intervento di consolidamento strutturale e recupero funzionale dei caratteristici volumi storici di notevole interesse storico tipologico (le Pagliare), in condizioni di ruderi o edifici collabenti, da salvaguardare e destinare ad un utilizzo non residenziale, cioè quali spazi visitabili o utilizzabili per funzioni espositive temporanee.

- sottozona B.1 (tessuto edificato consolidato saturo),

con riferimento alla quale sono ammessi, al più, interventi di cosiddetta "ristrutturazione pesante" che prevedono demolizione e ricostruzione in sagoma dei fabbricati (con possibilità di concedere eventuali premialità di legge) abilitati con il rilascio diretto

- sottozona B.2 (ambiti di completamento di porzioni residuali dell'edificato),

con riferimento alla quale gli eventuali interventi, ammessi, di nuova edificazione avvengono con attuazione diretta tramite rilascio di Permesso di Costruire.

L'edificazione eventuale (non ad uso residenziale), delle aree destinate a Verde privato, limitatamente a piccoli fabbricati qualificabili come accessori (rimesse, tettoie, legnaie) o ad interventi di recupero di fabbricati già ad uso residenziale eventualmente preesistenti, come disciplinato dalla norma della specifica sottozona, avviene anch'essa previo rilascio di Permesso di Costruire o SCIA alternativa o, qualora si tratti di interventi di edilizia libera, previa comunicazione da parte dei soggetti interessati che ne attestano la conformità alla leggi vigenti.

Il presente PRG non prevede zone per insediamento di edifici produttivi ed, anzi, ha rimosso la previsione in tal senso contenuta nel datato PRG vigente dal 1977, ritenuta anacronistica ed affatto funzionale ad assolvere una domanda in tal senso inesistente.

Tuttavia, si prevedono, come disciplinato dagli artt. 16.5 e 16.6:

- interventi di recupero di fabbricati preesistenti (stalle, ricoveri, fienili ed altri manufatti accessori connessi allo svolgimento di attività agricole) ri-destinabili all'insediamento di piccole attività produttive artigianali complementari e compatibili all'attività agricola;
- aree (su cui si rinvenivano già strutture in attività o oggi abbandonate) funzionali al mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale in territorio agricolo, disciplinate non ai fini di nuova edificazione ma al recupero di volumetrie preesistenti, la cui attuazione è subordinata alla stipula di convenzioni preliminari (come stabilito nei singoli e specifici articoli), preordinate al rilascio di Permessi di Costruire.

Si prevede, altresì, nella sottozona E3, secondo la disciplina ordinaria dell'ambito agricolo della LUR 18/83, e nel rispetto della normativa specifica di settore, oltre a quella del recupero, la possibilità di edificazione ex novo, comunque subordinata al rilascio di Permessi di Costruire, di eventuali edifici funzionali alla condizione dei fondi nei quali ospitare attività agrituristiche.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è, in tutti i casi, subordinato alla esistenza o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità e/o i tempi fissati nei titoli abilitativi o specificati negli atti d'obbligo o nelle convenzioni.

Art. 11 Regole sulla qualità e sostenibilità dell'insediamento

Nelle aree in cui si prevede nuova edificazione, di fatto considerabili quali ambiti di completamento residuo dell'insediamento consolidato, come anche nei casi di riqualificazione di edifici esistenti a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, con previsione di demolizione e ricostruzione, i progetti di intervento devono rispettare le regole di cui al presente articolo,

indipendentemente dalla zona (sottozona) di piano, dalla relativa destinazione urbanistica e dagli usi consentiti negli immobili.

In particolare, su tutto il territorio comunale insediato, come viene puntualmente ribadito per ciascuna zona dell'Ambito Urbano ed Extra urbano, eventuali interventi di nuova edificazione, ammessi solo in limitati ambiti inedificati (rinvenibili nella sottozona B2 *Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato* dovendo), ed ogni altro intervento di ristrutturazione fisica e funzionale dei fabbricati presenti, dovranno, comunque, risultare sempre compatibili con le disposizioni speciali connesse alla pericolosità idro-geologica (NTA del PAI) e ai vincoli e disposizioni specifiche di cui ai seguenti e specifici articoli.

E' prescritta, infatti, la necessità di uniformarsi alle previsioni di cui ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui all'art. 18 della L. 221/2015, nonché a quelle di cui all'art. 34 recante "Criteri di sostenibilità energetica e ambientale" del D.lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" (modificato dal D.lgs 56/2017), che ne hanno reso obbligatoria l'applicazione per tutte le stazioni appaltanti.

Dal 1° gennaio 2021, infatti, è introdotto l'obbligo di realizzare edifici prossimi al consumo energetico zero (NZEB) per tutti i nuovi edifici o per gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione.

Il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi è, comunque, dovuto indipendentemente dalla zona di piano in cui vengono attuati gli interventi, prescindendo dalla specifica destinazione urbanistica e dagli usi consentiti negli immobili, considerando che gli interventi di ristrutturazione in territorio agricolo dovranno realizzarsi, più nello specifico, in conformità anche con le prescrizioni di cui al successivo art. 16.

I progetti di nuovo intervento edilizio e, in termini diversi e più limitati, quelli di ristrutturazione, devono, pertanto, privilegiare il ricorso a tecniche costruttive o impiego di tecnologie ed impianti tecnologici tali da produrre energia da fonti rinnovabili.

Tutti i progetti, sia di nuova edificazione che di riqualificazione del patrimonio esistente, da un punto di vista dei risultati estetici, dovranno prevedere l'impiego di linguaggi stilistici e finiture proprie del patrimonio architettonico identitario del territorio, preferendo l'impiego di materiali tradizionali (pietra, legno, ferro) o tali da risultare, comunque, opportunamente integrati con il contesto nel quale si collocano.

E' fatto obbligo, con riferimento alle sistemazioni esterne, della messa a dimora di vegetazione arbustiva e arborea a medio – alto fusto tipica della zona, disposta in modo da riparare dalle correnti prevalenti, favorire il risparmio energetico attraverso la collocazione delle piante e la scelta delle essenze operata in ragione delle dinamiche del soleggiamento e ventilazione.

Qualsiasi nuovo intervento deve prevedere il mantenimento e la salvaguardia dei filari alberati ad alto fusto esistenti lungo i tracciati stradali: eventuali tagli di piante ad alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale, ai sensi della LR 24/96.

Indipendentemente dal rispetto del Rapporto di Copertura stabilito per le nuove edificazioni possibili nelle specifiche sottozone di piano, ai fini di contrastare la tendenza ad eccessiva pavimentazione delle superfici esterne di pertinenza, il piano fissa il rispetto di una Superficie Permeabile minima, SP, mai inferiore al 40% del lotto fondiario.

Art. 12 Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale esclusivo

Il piccolo ambito urbano del Comune di Rosello, costituito dai due sub ambiti distinti (e tra essi distanti circa 3,0 km) di Rosello e Giuliopoli, sia in ragione dello stato dei luoghi, non essendo rinvenibili sul territorio ambiti caratterizzati da usi misti o diversi da quello abitativo, fatta eccezione che per piccole attività di vicinato o in cui si erogano servizi di stretta prossimità, sia per effetto della previsione del presente PRG, è identificabile con un tessuto insediativo

caratterizzato da usi residenziali esclusivi, ovvero destinato alla sola funzione abitativa o alle predette, strettamente ad essa connesse.

Sono, di fatto, pertanto, da essi già esclusi e da escludersi in futuro localizzazioni di attività industriali o di laboratori artigianali che producano rumore o odore molesto, di macelli, allevamenti e ricoveri per animali; registrandosi, peraltro, l'assenza, ad oggi, sul territorio o, almeno, entro o in immediata contiguità dei predetti due piccoli ambiti urbani, di tutte tali tipologie d'uso ed attività.

Nelle zone ad uso residenziale sono e saranno, invece, sempre ammessi, sebbene verosimilmente non si rinvenga, ad oggi, tale domanda, i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc.

È ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, *residence*, ristoranti, bar e ogni altro edificio per la recettività turistica, sempre che gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa, oltre che delle norme di settore specifiche.

È teoricamente ammessa, sebbene de tutto inverosimile per ragioni di mercato, la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dalla legislazione di riferimento vigente e nel rispetto di distanze e norme di sicurezza previste in materia.

Titolo IV MODALITÀ DI INTERVENTO IN AMBITI E ZONE DEL PIANO

Parte Prima_ Ambito Urbano. Zone a prevalente uso residenziale

L'ambito urbano è la porzione del territorio comunale destinata alla residenza e ad alcune, molto limitate, destinazioni terziarie di interesse collettivo, ad essa complementari, queste ultime tutte localizzate, per lo più, nel tessuto insediativo di recente urbanizzazione ed evolutosi a valle del nucleo del Centro Storico di Rosello o nello stesso tessuto storico di Giulipoli.

L'ambito urbano di Rosello, pertanto, è identificato dal duplice insediamento di Rosello capoluogo e Giulipoli, ovvero, in entrambi i casi, di piccolissimi abitati, entrambi raccolti, in modo caratteristico, sulle porzioni più elevate delle alture su cui si sono storicamente evoluti.

Entrambi tali centri abitati sono raggiungibili dal fondovalle del Sangro, dal bivio di località Turcano di Villa Santa Maria della SSV 652 ANAS di Fondovalle Sangro, percorrendo la SP di collegamento interregionale con il Comune di Agnone.

Questi centri sono, ormai, caratterizzati da esclusiva funzione residenziale ed è possibile riconoscere in essi i seguenti e significativi tipi di tessuto edilizio ricorrenti, cui corrispondono nel presente PRG altrettante sottozone, che si richiamano a livelli di densità dell'edificato progressivamente meno marcati nel passaggio tra il centro storico e l'abitato di più recente strutturazione, individuate nelle seguenti:

- centro storico di Rosello e tessuto storico consolidato di Giulipoli;
- insediamento recente consolidato, suddivisibile in:
 - ambiti di edilizia residenziale pubblica;
 - ambiti di tessuto residenziale consolidato saturo;
 - ambiti di edificato residenziale meno denso, soggetti a solo completamento di eventuali lotti residui;
- edifici isolati o piccoli nuclei edificati in ambito peri-urbano.

Si rinvengono, inoltre, entro l'abitato o a costituirne spesso i bordi e alcune lacune:

- le aree inedificate a verde privato;
- le aree inedificate a verde di rispetto.

Immediatamente a sud dell'abitato di Rosello, ma in significativa contiguità con esso, inoltre, si rinviene, quale significativa eredità di una lungimirante previsione (attuata) del PRG pre vigente, la Pineta comunale.

In tutto l'Ambito Urbano eventuali interventi di nuova edificazione sono ammessi solo in limitate aree inedificate rinvenibili nella sottozona B2 *Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato* purchè, comunque, anche nel caso di interventi di sola ristrutturazione fisica e funzionale dei fabbricati esistenti, ne sia accertata la compatibilità con le disposizioni speciali connesse alla pericolosità idro-geologica (NTA del PAI) e con i vincoli e disposizioni puntuali di cui di cui ai seguenti articoli specifici.

Come detto è parte significativa dell'Ambito Urbano, anche la sottozona disciplinata dall'art. 15.1 *Aree inedificate a Verde privato*, con la quale si disciplinano piccoli lotti, spesso interclusi tra quelli su cui insistono fabbricati, ancora inedificati ed utilizzati quali orti, giardini, piccoli appezzamenti per produzioni di autoconsumo o aree verdi incolte ed in cui si rinvengono, spesso, rimesse, tettoie, ripari per animali da cortile, depositi di legna ad uso domestico; in ogni caso da ritenere inedificabili per dimensione e caratteristiche geometriche peculiari e destinabili, perciò, solo ad usi complementari alla residenza.

Il PRG non recepisce, data la esiguità demografica della comunità locale, nonché la sua connessa struttura e peculiare dimensione sociale ed economica, e considerata la struttura dell'edificato e la sua inidoneità di tipo spaziale, il contenuto dei commi 2 e 6 dell'art. 35 della L.R. 23/21, modificativi del contenuto dell'art. 37 della L.R. 41/12, ai fini della individuazione di aree idonee all'insediamento di case funerarie e case del commiato come definite dai rispettivi artt. 36 e 37 della L.R. 41/12.

Non è individuata, altresì, nell'ambito urbano, come in nessun'altra zona del territorio comunale, a causa della inidoneità dei siti (dimensioni, pendenze e configurazione spaziale delle aree), alcuna area fungibile da spazio attrezzabile per accogliere forme di spettacolo popolare ambulante (teatri itineranti, circhi equestri, cineteche mobili, luna park, ecc.), ai sensi dell'art. 9 della L. 18.03.68 n. 337.

Detta destinazione temporanea, infatti, come storicamente provato, anche per evidenti ragioni di carattere climatico, demografico e socio economico della comunità di Rosello, non è ritenuta verosimilmente assolvibile con idonei spazi né rispondente ad effettive esigenze in tal senso.

Ambito urbano: Zone destinate alla residenza

Art. 13 Centro storico

Art. 13.1 Sottozona A 1_ Centro storico di Rosello

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea A" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, coincide con il centro storico di antica formazione di Rosello e con il tessuto storico consolidato del borgo di Giuliopoli che presenta altre caratteristiche di natura urbanistica e insediativa, per motivi storico evolutivi, ma non è meno interessante del primo proprio per essere un centro urbano di (ri)fondazione seicentesca, caratterizzato da una impronta planimetrica e da volumetrie delle fabbriche molto peculiare.

La disciplina di zona è funzionale alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico - ambientali di tali due porzioni più datate della struttura urbana.

Il PRG riconosce a tali ambiti dell'insediamento, oggi poco abitati stabilmente, il valore di spazi più rilevanti al fine di ricostituire forme di minima aggregazione sociale, identificandoli quali luoghi identitari della memoria collettiva della comunità, custodi delle originarie forme di relazione più autentiche, nonché di luoghi più idonei in cui tornare ad erogare essenziali servizi di prossimità e ad ospitare iniziative socio culturali, oltre che minime attività commerciali che supportino la ospitalità turistica in alcune stagioni.

Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori architettonici di interesse storico testimoniale, rinviando a quanto più opportunamente previsto e dettagliato nel REC, si osserva che in tutta la zona è prescritto l'uso di materiali tradizionali e, in particolare, di coperture realizzate esclusivamente con coppi tradizionali, di intonaci tinteggiati a calce con colori tradizionali, di pietrame a vista pulito e giuntato a cemento bianco.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in marmo o mattonelle, granigliati e intonaci plastici (solo in casi particolari potrà essere ammesso l'uso di intonaci plastici del tipo speciale simile all'intonaco rustico), l'uso dei marmi chiari per stipiti, imbotti e soglie di finestre e porte, l'uso di alluminio anodizzato per porte, finestre, portoncini di ingresso e ringhiere.

Nella sottozona A1 sono ammesse le destinazioni d'uso dei fabbricati compatibili con quelle previste al precedente art. 12 delle presenti norme.

In tale sottozona si interviene nel rispetto dei vincoli di natura idrogeologica (NTA del PAI) e sismica e in coerenza con le tutele sovraordinate, ovvero acquisendo, i necessari nulla osta o autorizzazioni paesaggistiche previsti, ed inoltre, nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni.

In essa, infatti, ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente ed esclusivamente se riconducibili alle categorie di cui al punto "a" (interventi di manutenzione ordinaria), al punto "b" (interventi di manutenzione straordinaria), al punto "c" (interventi di restauro e di risanamento conservativo).

E' esclusa, tuttavia, sino alla redazione di un apposito piano di Recupero, la possibilità di effettuare gli interventi previsti al punto "d" (interventi di ristrutturazione edilizia) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), tranne che nei casi ove sia dimostrabile la necessità ed urgenza di intervenire per gravi motivi strutturali che possono pregiudicare la pubblica incolumità o la sicurezza delle fabbriche contigue o realizzate a confine.

Il PRG, come detto, per ogni aspetto non disciplinato, con riferimento ad aspetti di contenuto edilizio, rinvia all'applicazione delle specifiche previsioni del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale ed auspica la celere redazione di un agile Piano di Recupero con il quale indirizzare qualitativamente, gli interventi sul patrimonio storico affinché:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio sia tale da consentire il rispetto e la valorizzazione dei caratteri propri dell'impianto urbanistico e delle tecniche costruttive tipiche ancora rinvenibili nel tessuto edilizio originario;
- gli interventi sul patrimonio edilizio storico promuovano e agevolino programmi di riuso abitativo tali da contrastare il degrado strutturale, demografico, economico e sociale dell'intero borgo, più avvertito in questa porzione di abitato, favorendo anche il progressivo recupero, peraltro già avviato con primi risultati significativi, di rilevanti spazi di uso collettivo, sia all'aperto che al chiuso ri-destinabili a contenitori in cui ospitare funzioni di promozione del territorio e nuovi e appropriati itinerari turistici.

Art. 13.1.1 Sottozona A1.1 Ambito "i Pagliai" da assoggettare a Piano di Recupero

Con riferimento alla specifica porzione del tessuto storico di Rosello identificata con l'ambito omogeneo delle Pagliare il PRG rinvia alla formazione di un *Piano di Recupero* di iniziativa pubblica da redigere ai sensi della L. 457/78, in quanto, trattasi di un piccolo settore urbano, non molto esteso ma ben caratterizzato da condizioni di degrado strutturale.

In detto sub ambito del centro storico, infatti, si rinvengono, esclusivamente, edifici del tutto disabitati e, per lo più, manufatti edilizi crollati, in condizioni di rudere e/o collabenti o fabbriche in grave o pressochè totale stato di abbandono prolungato.

Tale ambito, pur presentando condizioni diffuse di degrado strutturale, architettonico-estetico, ambientale-paesaggistico del patrimonio edificato, ascrivibile al pluridecennale, declino demografico e sociale riscontrabile in tutto l'insediamento storico, viene ritenuto meritevole di un programma di riqualificazione dei suoi indiscutibili caratteri d'interesse storico testimoniale ed estetico da rendere necessariamente compatibile con i vincoli di natura idrogeologica (NTA del PAI) e sismica e con le tutele sovraordinate di natura paesaggistica, acquisendo i necessari nulla osta previsti.

Detti interventi dovranno valorizzare i volumi storici molto caratteristici quali possibili "memorie visitabili" e potenzialmente da riutilizzare, in chiave di valorizzazione turistica, da inserire in itinerari di visita anche quali spazi espositivi temporanei o fruibili per eventi, performance ed altre manifestazioni di carattere culturale.

Gli unici interventi ivi ammessi, in presenza dei notevoli vincoli di natura geologica, sino alla approvazione del Piano di Recupero, sono quelli tali da eliminare possibili rischi derivanti dalle precarie condizioni strutturali dei fabbricati, perciò funzionali alla loro messa in sicurezza a protezione delle vie pubbliche dal rischio di crolli.

Art. 13.2 Sottozona A 2_ Tessuto storico di Giuliopoli

Con riferimento al tessuto storico di Giuliopoli valgono le medesime considerazioni e prescrizioni disciplinari operate per il Centro Storico di Rosello.

Anche in detta sottozona, come ovvio, si interviene nel rispetto dei vincoli di natura idrogeologica (NTA del PAI) e sismica e in coerenza con le tutele sovraordinate, ovvero acquisendo, i necessari nulla osta o autorizzazioni paesaggistiche previsti, ed inoltre, nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni.

Diversamente da quanto previsto nel caso della sottozona A1 che disciplina il centro storico di Rosello, tuttavia, nella sottozona A2 che disciplina il tessuto storico di Giuliopoli, in considerazione delle particolari caratteristiche delle fabbriche dell'abitato, nelle more della redazione di un Piano di Recupero, sono ammessi, invece, anche interventi di ristrutturazione edilizia come previsti ai sensi del punto d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Il PRG, per ogni aspetto non disciplinato, anche per tale ambito, con riferimento ad aspetti di contenuto edilizio, rinvia all'applicazione delle specifiche previsioni del Regolamento Edilizio vigente ed auspica, anche in tal caso, la celere redazione di un Piano di Recupero con il quale indirizzare qualitativamente, gli interventi sul patrimonio storico affinché:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio sia tale da consentire il rispetto e la valorizzazione dei caratteri propri dell'impianto urbanistico e delle tecniche costruttive tipiche ancora rinvenibili nel tessuto edilizio originario;
- vengano promossi e agevolati programmi di riuso abitativo tali da contrastare il degrado strutturale, demografico, economico e sociale, più avvertiti in questo centro abitato, favorendo anche il progressivo recupero, peraltro già avviato con primi risultati significativi, di rilevanti spazi di uso collettivo, sia all'aperto che riferibili a contenitori riqualificabili nell'ottica di promozione del territorio in nuovi e appropriati itinerari turistici.

Art. 14 Zona B _ Completamento dell'insediamento

Questa sottozona, unitamente alle seguenti, è parte ed assume, perciò, la valenza di "zona territoriale omogenea B" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, ed è destinata alla riqualificazione urbana dell'edificato classificato in ambiti definiti come saturi, oltre che al completamento di minime porzioni residuali della struttura urbana esistente.

In detta sottozona è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni secondo le previsioni e nel rispetto di quanto definito dal precedente art. 12 delle presenti norme.

Con riferimento ad eventuali interventi di nuova costruzione ammessi nella sola sottozona B2, il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Il distacco dai confini deve essere rispettato anche dal confine di zona o sottozona di piano, indipendentemente dalla eventuale continuità della proprietà fondiaria; dovendosi inoltre precisare che a confine della zona o sottozona di piano, tuttavia, è consentita l'edificazione con parete cieca e/o in aderenza.

Tutti gli interventi edilizi ammessi e previsti devono risultare compatibili con le prescrizioni derivanti dalle tutele di carattere geologico ed idrogeologico (NTA del PAI) e con le specifiche restrizioni imposte dalla normativa antisismica in vigore, ovvero nel rispetto dello Studio di Microzonazione Sismica approvato.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 19 delle presenti norme.

All'interno di questa zona, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dalle norme di cui al Codice della Strada (Dlgs 285/92), le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml 1,50 dal confine stradale e devono essere, sempre e comunque, salvaguardati eventuali preesistenti alberi ad alto fusto e/o filari alberati lungo i percorsi stradali.

Art. 14.1 sottozona B1 Tessuto edificato consolidato saturo (Rosello e Giuliopoli)

La sottozona B1 *Tessuto edificato consolidato saturo* risulta strettamente dalla attenta perimetrazione degli abitati di recente strutturazione sorti ed evolutisi nelle immediate adiacenze dei tessuti storici di Rosello e Giuliopoli, ovvero di tutti i lotti fondiari verosimilmente asserviti urbanisticamente, negli anni, ovvero dopo il 1967, alla realizzazione di fabbricati residenziali edificati oltre che a seguito del rilascio di regolari titoli abilitativi operato dal Comune di Rosello, sulla base delle previsioni del PRG pienamente vigente dal 1977.

Si tratta, in entrambe le località, di un unicum insediativo che si presenta come poco denso, in cui non si rinvencono che piccoli spazi liberi (inedificati) e tuttavia inedificabili, configurandosi come un ambito omogeneo in termini di condizione giuridica consolidata dei fabbricati, essendo il prodotto della espansione recente di entrambi nell'ultimo terzo del '900 e primo scorcio del 2000.

Le aree sature così definite, nel complesso, in media, caratterizzate da un indice di utilizzazione fondiaria assimilabile, almeno per le realizzazioni effettuate dopo il 1977, a quello della sottozona di completamento prevista dal PRG vigente, sono tali per cui, su di esse, non residua alcuna potenzialità edificatoria, trattandosi dei lotti, come detto, già asserviti alla (avvenuta) realizzazione di edilizia destinata ad uso residenziale.

Con riferimento agli ambiti perimetrati e disciplinati dalla sottozona B1, si osserva che solo in alcuni casi si rinvencono fabbriche con destinazioni originarie promiscue e/o terziarie di tipo esclusivo, e che, in tutta la sottozona, il realizzato ha già sfruttato per intero le possibilità di edificazione consentite, a prescindere dal rapporto di copertura dei singoli lotti, come dall'indice di densità edilizia effettivamente applicato caso per caso (come desumibile per ciascun lotto).

Gli interventi ammessi si attuano direttamente, ove necessario per legge, mediante rilascio di Permesso di Costruire o a seguito di presentazione di SCIA o CILA abilitanti alla realizzazione, con esclusione di nuove edificazioni (possibili solo riedificazioni in caso di demolizioni con recupero della volumetria), degli interventi di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 3 del DPR 380/01.

Nella sottozona B1 sono consentite le funzioni residenziali, commerciali (esclusivamente di vicinato) e di servizio e quelle piccolo-artigianali o relative ad attività professionali compatibili con la residenza e le attività turistiche e ricettive come già definite.

Tutte le aree ricomprese nella sottozona B1, con le specifiche premesse limitazioni e precisazioni già richiamate, potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti (come definita dal DPR 380/01) eseguibili, quando compatibili con i premessi vincoli di

natura geologica, anche usufruendo delle premialità contemplate dalla legislazione nazionale e regionale.

Detti interventi di ristrutturazione di volumi preesistenti, nel rispetto dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444, sono ammessi anche con modificazioni di destinazione d'uso.

La possibilità di realizzare incrementi di superficie lorda edificabile, eventualmente contemplati da meccanismi di natura premiale, saranno riconosciuti caso per caso e solo in presenza di motivate esigenze adeguatamente esplicitate in sede di specifica progettazione, ovvero di condizioni tali da rispettare quanto previsto in termini di limiti inderogabili di densità edilizia e purchè non arrechino pregiudizi a terzi (confinanti) o altri portatori di interessi qualificati.

In dette aree ricadenti in tale sottozona, qualora ne ricorrano i presupposti (ovvero in caso gli interventi da realizzare siano compatibili con le specifiche restrizioni di carattere geologico oltre che coerenti con le NTC del PAI, oltre che non pregiudizievoli per i confinanti) possono essere realizzate ex novo o ampliate, se in presenza di adeguati spazi e nel rispetto delle distanze dai fabbricati confinanti, dagli stessi confini e dalle strade, piccole auto rimesse, piccole legnaie, tettoie, rimesse di attrezzi e altri piccoli manufatti pertinenziali alla abitazione principale realizzabili solo se regolarmente assentiti con rilascio di Permesso di Costruire.

Sono ammessi, altresì, interventi di adeguamento igienico-sanitario dei locali, in conformità ai requisiti di altezza prescritti dal regolamento edilizio, purchè non comportanti un aumento dell'altezza complessiva degli edifici e in tal caso non sono considerati nella verifica delle distanze da confini, strade e fabbricati e non sono, altresì, computati nella verifica della densità edilizia, purchè non comportino un aumento effettivo della superficie utile.

In tutti i casi, eventuali sopraelevazioni, compatibili con le premesse citate restrizioni, in corrispondenza delle mura perimetrali preesistenti sono ammesse nel rispetto delle distanze minime prescritte dai fabbricati.

Art. 14.1.1 sottozona B1.1 Cortina edilizia originariamente riservata ad alloggi di edilizia pubblica (Rosello)

Tale esigua sottozona identifica un datato ed interessante intervento pianificato di edilizia economica e popolare realizzato a fine anni trenta consistente in un caratteristico duplice edificio (uno dei due è molto lungo) a schiera su pendio, ubicato significativamente su quella che è, ancora, denominata Via dell'Impero.

Si tratta di un mini complesso tipologicamente omogeneo di 16 unità abitative di edilizia economica e popolare (12 unità abitative costituiscono l'edificio a schiera più lungo e 4 il restante, più contenuto in lunghezza), completato definitivamente nel primo dopoguerra, costituito da alloggi mono familiari che si sviluppano su due livelli, che il PRG pre vigente aveva incluso nella cosiddetta *zona parzialmente edificata*.

Tale complesso, oggi completamente riscattato dagli assegnatari della proprietà o dai loro eredi, stabilmente abitato, possiede un indiscutibile valore di natura storico testimoniale e, inoltre, di carattere tipologico, che si intende preservare da eventuali, futuri stravolgimenti (considerando che alcuni interventi hanno già comportato l'introduzione di elementi di detrazione della cifra estetica) con la redazione, almeno, di un Piano del Colore ad hoc e/o, ove venisse ritenuto utile e necessario dall'A.C., di un Piano di Recupero che definisca categorie di intervento rispettose degli originali valori tipologici ed estetico architettonici del complesso.

Valgono, pertanto, per tale specifico piccolo sub ambito assimilabile ai caratteri enunciati per la sottozona B1, le considerazioni pregresse con la significativa preclusione aggiuntiva che, per i due edifici di cui si è detto, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01, mentre l'unica

destinazione ammessa con quella residenziale o, al massimo, con attività di servizio strettamente ad essa compatibili (studi professionali, piccoli laboratori, ecc.).

Art. 14.1.2 sottozona B1.2 Ambito dell'intervento recente di edilizia residenziale pubblica

(Rosello)

L'unico episodio significativo di recente edificazione verificatosi nell'ambito del tessuto di cosiddetta espansione dell'insediamento, sebbene con modalità e secondo destinazioni e regole di assetto diverse da quelle pianificate dal PRG vigente dal 1977, è rinvenibile in corrispondenza della piana che delimita, verso nord est, il piccolo tessuto storico di Rosello, su un lotto posto in fregio alla SP per Giuliopoli, Roio e la Val di Sangro.

Si tratta di un piccolo intervento di edilizia residenziale pubblica, a poca distanza da quello già descritto e di che trattasi nella sottozona B1.1, questo, tuttavia, riconducibile ad una pianificazione di edilizia pubblica tipica del secondo dopo guerra (anni 70 - 80), anch'essa caratterizzata da un interesse prevalentemente tipologico, da salvaguardare, identificabile con un complesso di 4 palazzine quadri famigliari e relativi spazi pertinenziali a verde.

Valgono, pertanto, anche per tale specifico sub ambito, per il quale non si ritiene, tuttavia nè necessaria né auspicabile, la redazione di Piano di Recupero, le previsioni e le medesime preclusioni valide per la sottozona B1.1, essendo ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01, valutandosi, anche in tal caso, che potrebbe essere utile la redazione di un Piano del Colore.

Anche con riferimento a questa sottozona, inoltre, si precisa che l'unica destinazione ammessa, anche per il fatto che il complesso non è più gestito dall'ATER, non essendo più abitato da assegnatari di alloggi di edilizia economica, ma da intestatari che ne hanno riscattato la proprietà, è unicamente quella residenziale.

Art. 14.2 sottozona B2. Completamento residuale a bassa densità del tessuto urbano consolidato

Come premesso al precedente art. 14, la zona di *Completamento residuo a bassa densità del tessuto urbano consolidato*, caratterizza le porzioni più recenti dell'edificato sviluppatosi negli ultimi decenni anche in attuazione delle previsioni del PRG vigente.

Nell'ambito di essa, data anche la densità edilizia più contenuta, si rinvengono alcune lacune individuate come possibili aree di completamento residuale dotate di minima potenzialità edificatoria.

In tale sottozona, pertanto, sono consentite le funzioni residenziali, commerciali (esclusivamente di vicinato) e di servizio e quelle piccolo-artigianali o relative ad attività professionali compatibili con la residenza e le attività turistiche e ricettive, come già definite.

In essa sono ammessi, ricorrendone i presupposti, ovvero al netto di eventuali e particolari limitazioni derivanti dai predetti vincoli di natura geologica e idrogeologica (NTA del PAI), sismica e paesaggistica e nel rispetto dei limiti inderogabili di cui al Codice Civile ed al DM 1444/68, oltre a tutti gli interventi di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01, gli interventi di:

- demolizione e nuova edificazione entro i limiti della cubatura esistente e/o secondo l'indice di utilizzazione fondiaria previsto nella singola, specifica sottozona, sino alla piena capacità edificatoria utilizzabile;

- nuove costruzioni nei lotti ineditati aventi superficie minima non inferiore a mq 400, ovvero comunque tali da consentire nuove edificazioni nel rispetto delle distanze legali (dai confini, dalle strade e dai fabbricati fronteggianti).

In questa sottozona, in ogni caso, a fini di eventuale realizzazione di nuovi edifici residenziali, si interviene direttamente applicando le seguenti regole di assetto ed i relativi e specifici indici e parametri di piano (così come definiti in coerenza con le definizioni di cui al precedente art. 6 delle presenti norme) in quanto coordinati con le definizioni uniformi del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato e vigente:

- *Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq*
- *Superficie fondiaria del lotto minimo d'intervento (SM) = mq 400*
- *Indice di Copertura (IC): 40%*
- *Indice di Permeabilità fondiaria (IPF): 35%*
- *Altezza dell'Edificio (H): ml 9,50 (non più di due piani abitabili fuori terra)*
- *Distanza dalle strade provinciali ml 10 o in allineamento ai fronti finitimi*
- *Distanza dalle strade comunali: ml 5 o in allineamento ai fronti finitimi*
- *Distanza dai confini: ml 5 o in aderenza ai confini e/o a fabbricati preesistenti con parete cieca su lotti finitimi*
- *Distanza tra fabbricati: ml 10*
- *Parcheggi privati in ragione di 0,32 mq/mq SL.*

In caso di eventuale localizzazione, in tale sottozona, di piccole attività commerciali o esercizi di vicinato, devono considerarsi gli specifici indici e parametri aggiuntivi riferiti agli standard richiesti per tali insediamenti, come puntualmente definiti dalla L.R. Abruzzo 23/18, cui si fa riferimento; mentre la localizzazione di attività ricettive turistiche di tipo extralberghiero, peraltro già presenti in essa e in altre porzioni dell'abitato, è da ricondursi alle possibilità previste dalla L.R. 75/95.

All'interno della sottozona B2, in caso di nuova edificazione, con riferimento alla distanza dagli assi stradali classificati dal Codice come Strade extraurbane territoriali di Tipo C, la distanza delle nuove costruzioni, se non fosse possibile stabilire chiaramente degli allineamenti con le circostanti fabbriche preesistenti, è aumentata sino a 10 metri lineari e le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml 1,50 dal confine stradale e devono essere salvaguardati eventuali preesistenti alberi ad alto fusto e/o filari alberati lungo i percorsi stradali.

Ogni progetto di intervento nella sottozona B2 dovrà garantire, all'interno del rispettivo lotto di pertinenza, la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 25 delle presenti norme.

Nella sottozona B2, in caso di interventi di sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento dell'altezza dei muri perimetrali e del timpano) è, comunque, prescritta una distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti.

Art. 14.3 sottozona B3 Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature

Il Piano individua una ulteriore sottozona che identifica una serie di edifici isolati o piccoli nuclei edificati ex novo in ambito peri-urbano (poco più di una dozzina) su relativi lotti asserviti, aventi, oggi evidente e prevalente destinazione residenziale, rinvenibili, di fatto, solo in prossimità dell'abitato di Rosello, in ambito extra urbano, sebbene in un contesto che mostra carattere di peri-urbanità, se non proprio di ruralità.

Si tratta di edifici realizzati a seguito di titoli abitativi che non è stato possibile reperire e consultare negli uffici comunali, edificati in aree diverse (sebbene immediatamente ad esse contigue) dagli ambiti individuati e preordinati dal PRG pre vigente a destinazioni come quella turistica, di espansione dell'insediamento o per la cosiddetta *edificazione di villini*.

Le volumetrie realizzate, in alcuni casi presumibilmente assentite con titoli abilitativi in deroga e/o con varianti puntuali approvate dal Consiglio Comunale, risultano, tuttavia, alquanto compatibili con quelle edificabili applicando gli indici fondiari attribuiti alle predette zone del PRG del 1977, pur risultando ubicate, come detto, fuori dalle aree di prevista edificazione.

Tale sottozona, quindi, riconosce episodi di edificazione non realizzati (del tutto) conformemente alle originarie previsioni urbanistiche del PRG pre vigente per lo più, pensati o edificati quali seconde case o case vacanza e, oggi, invece, identificabili con residenze abitate alquanto stabilmente da residenti.

La disciplina di piano per questo tipo di edificato ritiene i volumi esistenti come cristallizzati, attribuendo alle relative pertinenze asservite (di fatto, ritenute come tali) la qualifica di zone sature nelle quali non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma solo quelli di cui ai punti da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01.

Valgono, pertanto, anche per tale sottozona, previsioni assimilabili a quelle delle altre zone sature del PRG, nonché le medesime restrizioni imposte da vincoli di natura idrogeologica (NTA del PAI) e sismiche ma, in essa, sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale e a quelle ad esse strettamente connesse, anche la possibilità di insediare piccoli laboratori o attività di piccolo artigianato di servizio alla residenza.

Art. 15_ Altre destinazioni in Ambito urbano

Sono ricomprese, secondo il piano, nell'ambito urbano anche altre aree inedificate ma significativamente considerabili come complementari all'abitato in senso stretto, identificabili con sue lacune storiche o più recenti dell'edificato.

In esse è significativamente presente, in modi, quantità e aspetti di densità diversi, la vegetazione naturale o quella artificiale (come nel caso della grande e ormai pluridecennale Pineta) o di recente curata, o, anche, superfici coltivate come orti di tipo urbano, o spazi a verde tipici di aree residuali ma, sebbene non attrezzati utilizzabili per vari usi (gioco, svago, tempo libero, soprattutto a beneficio dei turisti o degli ospiti del borgo nei periodi estivi).

In particolare, nei seguenti e specifici articoli viene disciplinato l'utilizzo di tali spazi secondo le diverse e specifiche sottozone:

- Aree inedificate destinate a Verde Privato
- Aree inedificate destinate a Verde di Rispetto
- Area destinata a Pineta comunale.

Art. 15.1 sottozona VP. Aree inedificate destinate a Verde Privato

Tale sottozona comprende le aree ancora inedificate e inedificabili, situate all'interno dell'ambito urbano, per lo più contigue (intercluse) a lotti edificati ricadenti sia nella zona del tessuto storico che in quella (variamente articolata) di completamento dell'insediamento.

Esse, al netto dalla loro effettiva e temporanea utilizzazione, anche ove caratterizzate dalla presenza di piccoli orti, appezzamenti promiscui coltivati per usi domestici, nei quali di frequente si rinvengono tettoie, piccole rimesse o annessi, ripari per animali da cortile o legnaie, non possiedono, in nessun caso, il carattere di autentici spazi agricoli con potenzialità produttive.

Non si rinvencono, sul territorio comunale, data la peculiare natura e dimensione dell'insediamento, aree a verde privato con caratteri di spazi di pregio estetico (di interesse storico architettonico) o di interesse botanico né aventi caratteri di parco o giardino privato.

Il piano individua le aree a verde privato come ambiti rilevanti di naturalità diffusa e di permeabilità entro il piccolo abitato, piccoli "polmoni verdi" residuali, già dotati di buona copertura vegetale, che fungono da importanti brani dei corridoi ecologici principali per diverse specie animali e vegetali, tali da garantire la continuità dei rilevanti sistemi ambientali che interessano la generalità del territorio comunale ovvero il suo peculiare ecosistema di altopiano di media montagna segnato da estese e interessanti aree forestali.

In esse, il piano consente la permanenza eventuale di piccoli manufatti accessori esistenti, come quelli già richiamati, ed auspica la densificazione della vegetazione arborea in modo da elevare la capacità di assorbimento di anidride carbonica, favorire la proliferazione della biodiversità e, nel periodo estivo, incrementare l'ombreggiamento, determinando una migliore vivibilità dell'insediamento, così contrastando i pur limitati effetti di "isola di calore" già mitigati dalla quota e dal microclima locale.

Gli interventi ammessi in tale zona, sono solo:

- quelli di conservazione dell'area a verde privato con mantenimento degli edifici (anche piccoli manufatti eventualmente presenti) e le alberature esistenti (anche se trattasi di essenze da frutto o di piccole piantagioni ad ortaggi idonee all'auto consumo);
- quelli funzionali, previa verifiche di compatibilità con le restrizioni di carattere geologico, idrogeologico (NTA del PAI), alla realizzazione ex novo di piccoli locali accessori, ovvero tettoie aperte (almeno su tre lati), rimesse, legnaie, recinti.

Sugli edifici su di esse eventualmente insistenti, se dimostrabilmente realizzati prima del 1967, solo qualora abitati, sono consentiti, solo se compatibili con qualsivoglia altra restrizione presente e derivante da vincoli di natura idrogeologica e sismica, gli interventi di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art., 3 del DPR 380/01 e ampliamenti nella misura massima del 10% della SL.

Le aree a verde privato sono soggette, in tutti i casi, a periodici interventi di pulizia e/o manutenzione sia della vegetazione a terra che del patrimonio arboreo, come è per tutte le aree libere in territorio urbano che, ai sensi del nuovo REC e delle vigenti norme igienico sanitarie e di quanto previsto dai seguenti artt. 23 e 25 delle presenti NTA, oltre che periodicamente bonificate, a pena di incorrere nelle previste sanzioni amministrative o di altra natura.

All'interno di questa zona le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno essere realizzati secondo quanto specificamente disciplinato dal REC e, in ogni caso, posti ad almeno ml 1,50 dal confine stradale, fermo restando che la porzione di proprietà ricompresa in tale fascia, in ogni caso, concorre al computo della (minima) potenzialità edificatoria dell'area.

Art. 15.2 sottozona VR. Aree inedificate destinate a Verde di Rispetto

Le aree destinate a verde di rispetto, si identificano sia con spazi di proprietà pubblica che privata, inedificati ed inedificabili, per lo più coincidenti con scarpate, pertinenze stradali, aree notevolmente scoscese e nude, aree (già) agricole abbandonate, ambiti di vegetazione ripariale o altri spazi in condizioni di significativa naturalità, spesso caratterizzati da presenza di fitta vegetazione, anche di medio e alto fusto, rinvenibili sia in significativa continuità con l'ambito urbano che, in alcuni casi, all'interno del centro abitato.

In essi, data la presenza prevalente di vegetazione spontanea, anche con densità importanti, è, di fatto, inibita ogni attività di carattere antropico e il loro mantenimento in tale stato è dovuto sia alla non economicità e funzionalità di qualsivoglia altro loro utilizzo, sia alla opportunità di

conservare aree naturali o di tipo ibrido, a delimitazione degli spazi abitati, con positivi risvolti sul mantenimento del locale ecosistema naturale, ovvero dei rinvenienti corridoi biologici.

Per loro natura, estensione e onerosità, la cura e la manutenzione ordinaria sono poste in capo ai privati proprietari mentre, per le aree di proprietà comunale, per quelle demaniali, o di altri enti territoriali o strumentali (Provincia, ecc.), le attività di manutenzione o pulizia straordinaria, vigilanza, prevenzione di reati ambientali, sono posti in carico della amministrazione comunale o di altri enti tenuti a vigilanza e cura del demanio pubblico.

Art. 15.3 sottozona PC. Area destinata a Pineta comunale

Nel territorio del Comune di Rosello e segnatamente in località Fonte Vecchia è rinvenibile una bella pineta artificiale estesa per ben 7,5 ettari, che è stata concepita con lungimiranza, sin dal 1977, dalla disciplina del PRG pre vigente.

Il grosso polmone verde, sebbene di natura artificiale, al centro del quale si rinviene una fonte storica (Fonte Vecchia) ancora ricca di acqua corrente, costituisce, nei pressi di un abitato posto al centro di un territorio interessato da estese e pregevoli aree forestali, sia un prezioso presidio di natura ecologica, sia una significativa risorsa in termini di estesa area verde idonea, soprattutto in prospettiva di sviluppo di una ospitalità turistica qualificata e relativi adeguati servizi.

La Pineta, infatti, risulta significativamente contigua all'area sportiva posta nelle adiacenze, come pure al Centro Visite della Riserva e all'attiguo Centro di Educazione Ambientale, oltre che all'accesso alla Riserva dell'Abetina di Rosello e alle contigue strutture eco turistiche.

Il piano destina tale area, pur preservandone i caratteri ambientali ormai riconosciuti, a spazio fruibile ai fini di sviluppo di attività di ricreazione e per il tempo libero; individuandola anche quale spazio preferenziale per attività sportive out door (percorsi vita o ginnici) e disponendone, pertanto, una salvaguardia attiva che sia compatibile con interventi di dotazione di attrezzature che la possano identificare come Parco Pubblico di rilievo territoriale di interesse turistico.

Parte Seconda _ Ambito extra urbano: territorio non antropizzato di pregio ambientale o a residua vocazione agricola

Il macro ambito extra urbano o rurale si identifica, per la maggior parte, con l'estesa zona del territorio comunale segnata sia da notevole copertura forestale sia caratterizzata da altri spazi rilevanti di naturalità (prati, pascoli, macchia mediterranea del piano basale montano), nonché da diffusi ambienti soggetti a progressivi processi di ricolonizzazione naturale.

Solo in parte residua si rinvengono in esso anche alcune aree pianeggianti assimilabili a veri e propri spazi ancora idonei alla pratica agricola, ormai identificabili con piccoli lembi coltivati o utilizzati a pascolo, sugli altopiani principali, tra i quali quello poco a sud e ovest di Rosello.

Questa piccola quota di territorio destinabile ad usi agricoli, identificata dalla sottozona E3, non risulta stabilmente abitata, con le eccezioni rappresentate da alcuni casolari nei pressi della Pineta di Rosello o dai casali rurali in località Lo Scamorzaro.

E' un ambiente segnato da spazi coltivati a maggese, foraggio, legumi, patate, cereali o destinati al pascolo, anche non stagionale, che si esercita anche nei pressi di stalle, stazzi e ricoveri rinvenibili pure in prossimità dei due abitati e, in special modo, presso Rosello.

Sono poche, invece, le superfici occupate dai rimboschimenti artificiali di varia natura, se si esclude proprio la grossa Pineta poco fuori dall'abitato.

Il PRG, perciò, fa propria la nozione più attuale ed articolata, sempre più ricorrente, di territorio agricolo quale ambito articolato scomponibile in più sub ambiti che, ben oltre il suo valore di spazio produttivo, come è sempre più evidente, si qualifica quale spazio essenziale ai fini di preservare il capitale naturale e paesaggistico, previa accurata re-interpretazione dei suoi valori oggettivi, nella loro interezza, interazione e complessità, essendo, essi, sintesi di una pluralità di ambienti diversi, complementari ed integrati.

Relativamente alla parte prevalente del territorio comunale incolta, non antropizzata e segnata da evidenti e diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, la disciplina del presente PRG, posto che non si tratta di vere e proprie zone agricole, in senso stretto, data l'ormai irrisoria produttività e redditività, disciplina la sua salvaguardia sostanzialmente rinviandola alle previsioni di tutela dei piani sovraordinati e, segnatamente, a quelle operate dal P.R.P..

Art. 16 Zona E _ Territorio agricolo e ambiti di valenza ambientale e paesaggistica

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata, prevalentemente, allo svolgimento delle attività agricole o di utilizzo a fini economici di aree agroforestali e a pascolo oltre che alla salvaguardia degli ingenti valori ambientali.

Buona parte del territorio rurale, così come di seguito disarticolato nelle sottozone E1 ed E2, ricade, infatti, in parte prevalente, negli ambiti di conservazione e tutela dei valori ambientali sostanzialmente identificabili con:

- la zona A (A1 e A.0.1) del PRP, ovvero di *Conservazione*, come di seguito meglio declinate, nella quale sono possibili usi agricoli, forestali e pascolivi, nella quale, tuttavia, benché con studio di compatibilità ambientale siano prevedibili interventi di valorizzazione e miglioramento delle attività agricole, con realizzazione di piccoli manufatti necessari alla conduzione del fondo, non è consentito l'insediamento di manufatti con funzione residenziale;
- la zona B del PRP, ovvero di *Trasformabilità Mirata*, come di seguito meglio esplicitata nella quale sono possibili usi agricoli, forestali e pascolivi, in cui, tuttavia, è ammessa una

maggior quantità di fattispecie di attività antropiche la cui compatibilità comunque dev'essere accertata, benchè con studio di compatibilità ambientale siano prevedibili interventi;

- la zona C1, di PRP, ovvero di *Trasformazione Condizionata*, come di seguito meglio esplicitata, vocata ed effettivamente destinata a pratiche agricole ancora rinvenibili, dunque, nella quale l'eventuale insediamento di manufatti a supporto di tali attività, può prevedere, previo accertamento della compatibilità con i vincoli e le salvaguardie di natura paesaggistica, da effettuarsi con studio di compatibilità ambientale, l'insediamento eventuale di nuove fabbriche.

Solo la residuale porzione già urbanizzata del territorio comunale, infatti, è ricompresa nella zona D di Trasformazione a regime ordinario dello stesso PRP.

E' obiettivo qualificante del presente piano urbanistico quello della tutela e della salvaguardia attiva del peculiare paesaggio agricolo e dei connessi valori naturali e paesaggistici identitari.

La zona agricola E, con la quale viene disciplinato il territorio rurale, al fine di consentire modalità di intervento adeguatamente differenziate secondo una idonea gradazione dei livelli di tutela e connesse possibilità di trasformazione, in ragione delle peculiari premesse differenze riscontrabili tra i suoi ambienti essenziali in cui è scomponibile, è opportunamente disarticolata nelle seguenti 6 sottozone di cui ai seguenti e specifici articoli:

- Art. 16.1 sottozona E1. *Aree forestali comprendenti la ZPS IT 140212 Abetina di Rosello;*
- Art. 16.2 sottozona E2. *Spazi naturali di rilevante valore ambientale paesaggistico;*
- Art. 16.3 sottozona E3. *Ambiti destinabili ad attività agricole varie (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento);*
- Art. 16.4 sottozona E4. *Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica;*
- Art. 16.5 sottozona E5 *Edifici esistenti riutilizzabili per l'insediamento di attività produttive artigianali complementari alle attività agricole (art. 16.5)*
- Art. 16.6 sottozona E6. *Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale (art. 16.6).*

Ben oltre la proposta di zonizzazione del PRG, che delinea una disciplina mirata a ciascuna delle premesse 6 sottozone, si operano le seguenti ed essenziali precisazioni riferibili alla generalità del territorio agricolo.

E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, eventuali interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.

E', altresì, fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione della dimensione economico-funzionale delle aziende.

Sul territorio comunale risulta storicamente costituita ed efficace una Università dell'Uso Civico di Pascolo e Legnatico preordinata ad una funzione sociale dell'utilizzo di tali beni, posto che trattasi di aree tutte ubicate in territorio aperto (extra urbano) o agricolo.

Nelle more della approvazione di un Regolamento Comunale ad hoc, ovvero di un Piano Comunale di utilizzazione e regolamentazione degli usi di tali beni immobili di utilità sociale, come anche di un piano di affrancamento dall'Uso Civico, in corso di redazione, dopo la puntuale mappatura delle terre gravate dall'uso civico di cui, qualche anno addietro, il CC ha preso atto, l'utilizzo di tali aree viene disciplinato direttamente, previo parere della

Amministrazione Separata Regionale dell'Uso Civico, secondo i contenuti e le previsioni della Legge n. 1766/1927 e, soprattutto, della L.R. 3.03.1988 n. 25, nel testo vigente.

Per ciò che attiene le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, anche quando non riferibili a corsi d'acqua riportati nello specifico elenco di cui all'Allegato A (che, in effetti, non si rinvenivano nel territorio comunale di Rosello), quanto previsto ai sensi della L.U.R. 18/83 in vigore, come modificata dalla L. R. 5/2016 e dalla L.R. 8/2016.

Nelle aree agricole E3 ed E5 è ammessa la eventuale realizzazione di sole opere pubbliche, impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico (depuratori e simili).

Nella sottozona E1 è fatto divieto assoluto di edificazione e di ogni altra attività antropica che non sia funzionale alla sola coltivazione programmata ed alla tutela, manutenzione e vigilanza delle aree forestali, secondo quanto prescritto dalle disposizioni delle leggi di settore, nonché dalle attività contemplate dall'uso civico di legnatico come regolate dalla Legge Regionale sugli usi civici.

Nella sottozona E2 è altresì fatto divieto assoluto di edificazione e di ogni altra attività antropica che non sia funzionale alla coltivazione delle aree boschive (con le medesime possibilità già enunciate per la sottozona E1) e, inoltre, alle attività di pascolo, secondo le consuetudini che si richiamano alla disciplina dell'uso civico di pascolo e nelle more delle previsioni della Legge Regionale sugli usi civici, mentre sono ammessi unicamente interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, come di seguito, puntualmente definiti.

Nella sottozona E3, propriamente identificabile con lo spazio residuale del territorio con minima vocazione agricola, invece, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (eventualmente e dimostrabilmente connesse alla necessità di conduzione del fondo), ivi comprese la costruzione di manufatti e annessi agricoli funzionali allo svolgimento di normali attività di presidio del territorio rurale produttivo.

Nella sottozona E4, identificata da minime estensioni di suolo in cui risultano già insediati volumi esistenti, è ammessa ed anzi agevolata sia la localizzazione sia il cambio di destinazione che consenta l'esercizio di strutture agrituristiche e/o di turismo rurale, nonché quella di edifici a destinazione produttiva (depositi o piccole attività di trasformazione di prodotti agricoli) e di servizio ad essa, nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della LR 18/83 (nel testo vigente).

Nella sottozona E5, identificabile con quella dove sono rinvenibili preesistenti fabbricati, già destinati a stalle per zootecnia intensiva, oggi in condizioni di ruderi (o edifici collabenti o in condizioni di significativo degrado), urbanisticamente da intendere come volumi cristallizzati, una volta accertato l'asservimento urbanistico delle relative aree di sedime e di pertinenza, considerando dette aree come sature, cioè tali da non esplicitare ulteriore capacità edificatoria, sono consentiti, con le limitazioni di seguito meglio esplicitate, gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01, finalizzati alla ristrutturazione fisica e funzionale dei volumi esistenti alla data di adozione del presente piano.

Ciò al fine di consentire solo una eventuale ridestinazione di tali volumi, ovvero alla loro trasformazione in edifici idonei all'insediamento di attività produttive artigianali significativamente complementari alle attività agricole di cui alla specifica disciplina di sottozona.

Gli interventi eventuali di cui si è appena detto, ammissibili nella sottozona E5 che identifica una sola area sul territorio comunale (località Coste del Turcano poco a valle di Giulipoli, lungo la SP di collegamento con la fondovalle Sangro), ovvero quelli di solo recupero fisico e funzionale dei fabbricati in essa presenti (ristrutturazione) devono essere strettamente compatibili con le salvaguardie derivanti dalle norme di tutela paesaggistica di cui al Dlgs 42/04 (PRP) oltre che con le significative e specifiche restrizioni di cui all'art. 17 del PAI, dato che detti immobili ricadono in una zona a pericolosità idrogeologica elevata P2.

Nella sottozona E6, identificabile con quella dove sono già insediati preesistenti fabbricati, urbanisticamente da intendere come volumi cristallizzati, una volta accertato l'asservimento urbanistico delle relative aree di sedime e di pertinenza, da considerare come aree sature, cioè tali da non esplicitare ulteriore capacità edificatoria, sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01, funzionali ad una riqualificazione fisico funzionale dei volumi esistenti e prevedendo, per essi, una destinazione turistico ricettiva e/o di supporto al turismo eco compatibile generato dalla Riserva dell'Abetina.

Gli interventi di cui al secondo comma dell'art. 71 della LR 18/83, inoltre, sono consentiti in tutte le premesse sottozone agricole E3, E4 ed E6, nel qual caso la superficie minima del fondo su cui potrebbe essere realizzato un nuovo manufatto è di mq 5.000 e con limitazioni di superficie, di seguito definite.

E' sempre consentita, nelle sottozone E3, E4 ed E6, la ristrutturazione, a fini di recupero, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo agricolo e riqualificare a fini abitativi i volumi caratterizzati da stato di degrado fisico - strutturale, funzionale ed estetico, già esistenti in zona agricola alla data di adozione del presente PRG, quando, se non ricompresi entro superfici aziendali minime di cui alla L. 18/83, comunque rinvenibili nell'ambito di proprietà identificabili con corti o aree di pertinenza di qualsiasi estensione, purchè già asservite, alla data di adozione del presente PRG, ai manufatti da recuperare.

L'assentibilità degli interventi di recupero effettuabili sul patrimonio esistente, considerando gli ampliamenti consentiti anche per effetto di varie incentivazioni, previste dall'applicazione del combinato disposto della legislazione nazionale e regionale vigente, in ogni caso, ovvero nelle predette sole tre sottozone del territorio agricolo, è comunque condizionata, nell'eventualità di demolizione con ricostruzione su area di sedime diversa da quella originaria, al rispetto dei parametri dimensionali (indici, distanze e regole di insediamento) come puntualmente richiamati nei seguenti e specifici articoli.

Al fine, di preservare o elevare la qualità dell'edificato, in tutte le sottozone del territorio agricolo, per il conseguimento di titoli abilitativi relativi al patrimonio edilizio esistente, funzionali ad eseguirne interventi di recupero ed eventuali addizioni (ampliamenti) ammesse, è sempre richiesta, inoltre, la redazione di elaborati progettuali che, fatte salve le prescrizioni da rispettare, in generale:

- delineino interventi tali da produrre, anche quando espressione di linguaggi architettonici contemporanei, semplici manufatti tipici dell'architettura rurale del territorio, adottando tipologie e scelte formali non di natura vernacolare quanto, piuttosto, dettate da chiare esigenze funzionali, come da essenzialità di mezzi, materiali e tecniche;
- prospettino un corretto inserimento degli stessi interventi nel contesto circostante, che sia tale da salvaguardare il rapporto dei manufatti con l'ambiente ed il paesaggio.

Nelle sottozone agricole E3, E4, E5 ed E6, inoltre, previa valutazione di compatibilità con specifiche restrizioni rinvenibili e derivanti da piani di tutela e dalle norme di cui al Codice dei Beni Culturali, è sempre ammessa, purchè non siano interessate SAU produttive (oggetto di sovvenzioni ed aiuti) e con le limitazioni eventualmente derivanti dalle fasce di rispetto imposte dalle norme di conservazione sito specifiche quali quelle a tutela della ZSC e di altre simili aree protette della Rete Natura 2000, la installazione di impianti fotovoltaici a terra (in campo aperto)-

Ciò, nel rispetto delle previsioni e dei limiti di cui alla recente e specifica L. 34/2022 nonché secondo i criteri incentivanti delineati dalle previsioni dei diversi e specifici investimenti di cui a misure e sub misure definiti dalla Missione 2 Componente 1 *Agricoltura Sostenibile ed Economia*

Circolare e nella Missione 2, Componente 2 Energia Rinnovabile, Idrogeno, Rete e Mobilità Sostenibile del PNRR.

Nelle sottozone del territorio agricolo, in ogni caso, si interviene in coerenza con le modalità e prescrizioni di seguito puntualmente indicate per ciascuna di esse.

Art. 16.1 sottozona E1. Aree forestali comprendenti la ZPS IT 140212 Abetina di Rosello

Detta sottozona E1 disciplina gli ambiti a maggior valenza ambientale paesaggistica, in buona parte, ricompresi nella zona a *"Conservazione (A)"* del P.R.P., approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 141/21 del 21/03/90, caratterizzati dalla presenza di notevoli estensioni forestali e boschive di significativo valore ambientale come anche le aree boscate del reticolo ambientale costituito dalle formazioni di vegetazione ripariale igrofila rinvenibili nei pressi di alcune piccole aree umide o degli ambiti golenali dei fossi naturali.

In detta sottozona, nel rispetto di tutte le presenti norme, compatibilmente con il PRP, è inibita ogni altra attività di trasformazione dei suoli, ed è escluso ogni intervento funzionale all'insediamento di nuove fabbriche aventi destinazione residenziale o ad essa complementare o accessoria.

In essa, pertanto, sono ammessi solo gli usi, ritenuti compatibili, come puntualmente definiti nelle NTC dello stesso Piano Paesaggistico Regionale per le predette zone riferibili alle tutele definite specificatamente per il territorio del Sangro) con l'utilizzo forestale e, ove possibile, con l'uso pascolivo (per porzioni davvero residuali), cui si fa riferimento e si rinvia puntualmente.

Tale sottozona ricomprende anche l'intero areale sottoposto alle norme di conservazione del Piano di Gestione della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) *Abetina di Rosello e Cascate del Rio Verde*, già SIC IT140212, approvata in forza delle D.G.R. 279/2017 e 492/2017, come richiamata, con norma di rinvio alla predetta disciplina speciale, nel seguente articolo 18.1.

Art. 16.2 sottozona E2. Spazi naturali di rilevante valore ambientale paesaggistico

Si tratta della più estesa delle 6 sottozone del territorio extraurbano, che delimita e disciplina ambiti di notevole pregio ambientale e paesaggistico identificabili con l'insieme delle aree boscate, aree a bosco rado e di quelle caratterizzate da vegetazione sclerofilla, segnate anche da estese formazioni a macchia mediterranea del piano basale montano appenninico, ma anche da estese aree prative, a pascolo e pascolo di alta quota o aree caratterizzate da piccoli siti di emersione di formazioni rocciose e, inoltre, da spazi di recente abbandonati dall'agricoltura e in via di significativa ricolonizzazione da parte della vegetazione spontanea.

Anche detta sottozona è significativamente sovrapponibile agli ambiti a maggior valenza ambientale paesaggistica ricompresi nella zona a *"Conservazione" (A)"* ovvero nelle sottozone A.0.1 *Aree di particolare interesse agro - silvo-pascolive, che rivestono contenuti rilevanti anche dal punto di vista agro zootecnico* e A1 *Sistema idromorfologico e vegetazionale formato dai corsi d'acqua, dalla vegetazione di pertinenza e dalle fustaie collocate in loro prossimità, che compongono con i corsi d'acqua suddetti una unità dell'ambiente naturale e del paesaggio dell'Unità Ambientale del Sangro* come definita dal P.R.P. vigente, entrambe preordinate alla tutela di notevoli aree di significativo valore ambientale e paesaggistico.

La sottozona E2, inoltre ricade per significative porzioni della sua estensione anche nella sottozona a *Trasformabilità mirata (B)"* e in particolare alla specifica sottozona B1 del PRP che definisce *le aree che evidenziano contenuti rilevanti dal punto di vista agricolo.*

In essa, pertanto, sono ammessi solo gli usi, ritenuti compatibili dalle NTC dello stesso Piano Paesaggistico Regionale, con gli usi forestale, pascolivo e agricolo (quest'ultimo per porzioni davvero residuali), cui si fa riferimento e si rinvia puntualmente.

Pertanto, anche in tale sottozona, non sono ammessi interventi di insediamento di nuove fabbriche residenziali o di manufatti ad essa accessori e, comunque, funzionali all'attività di conduzione dei fondi, essendo consentiti, invece, tutti e soli quegli interventi compatibili con la manutenzione, la coltivazione e la salvaguardia della pratica del pascolo puntualmente enumerati nel relativo articolo delle NTC riferibile alle predette zone del PRP, con riferimento alle tutele definite per il territorio del Sangro.

E' vietata qui, oltre che l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione dei fondi, qualsiasi azione antropica destinata a mutare irreversibilmente lo stato dei luoghi e del patrimonio vegetale e arboreo, arbustivo e lo stato dei suoli in condizioni naturali.

Sono ammessi, con riferimento a pochissimi vecchi fabbricati rinvenibili in territorio aperto e del tutto abbandonati, eventualmente, se dimostrabilmente funzionali all'esercizio di attività di presidio del territorio aperto ai fini, ad esempio, dell'esercizio dell'attività pastorale solo interventi di ristrutturazione ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/01, con possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi sino ad un massimo del 20% della SL già accertata in sede di progetto, mentre non è ammessa la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

In detta sottozona, anche gli interventi di recupero eventualmente eseguibili nel rispetto delle premesse restrizioni, devono tener conto delle specifiche problematiche e dei rischi di natura idrogeologica connessi alla peculiare condizione di fragilità dinamica (mutevole) dei suoli.

Tali eventuali interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare storico non dovranno alterare, infatti (mettendo in atto opportune mitigazioni), lo stato idrogeologico delle falde sotterranee, lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche, salvaguardando, comunque, la stabilità idrogeologica dei crinali e dei versanti, non accelerando processi erosivi.

Nelle porzioni di territorio comunque soggette anche a vincolo idrogeologico, come individuate nella specifica tavola di piano riportante i vincoli sovraordinati, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Regione Abruzzo, Settore Agricoltura, ai sensi del R.D. 3267/23 e della LR 3/2014.

Art. 16.3 sottozona E3. Ambiti destinabili ad attività agricole varie (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento)

La sottozona E3 identifica tutti gli ambiti caratterizzati da minore valenza ambientale paesaggistica in buona parte sovrapponibili alle zone a "*Trasformabilità condizionata (C)*" e in particolare alla specifica sottozona C1 nella quale sono ammessi tutti gli usi, puntualmente definiti nelle NTC dello stesso P.R.P., ovvero, anche quello agricolo e pascolivo.

In essa, oltre a tutto quanto di seguito puntualizzato, sono ammessi eventuali interventi finalizzati al mantenimento delle colture tipiche della zona agraria di che trattasi, essendo consentita, inoltre, qualora permanente, l'attività agricola ad uso domestico o di autoconsumo, la coltivazione degli orti esistenti, la realizzazione di piccoli giardini privati qualora pertinenti ad abitazioni preesistenti.

Nella sottozona E3 sono, come ovvio, consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente, ai sensi della legislazione regionale vigente, e, dunque, sono ammessi, oltre a quelli definiti dalle lettere da a) a c) del comma 1 dell'art. 3 del TUED, anche gli interventi di ristrutturazione definiti ai sensi della lettera d) dello stesso, con possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi sino ad un massimo del 20% della SL già rinvenibile, come accertata in sede di progetto, senza che sia possibile, tuttavia, la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

Nella sottozona E3 l'estensione minima dell'unità aziendale che abilita all'intervento edilizio, funzionalmente al quale è sempre richiesto lo studio preventivo di compatibilità ambientale soggetto a Nulla Osta del competente settore regionale, ovvero alla realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale connesso alla conduzione del fondo, è fissata, in ha 1 (mq 10.000) nel caso che i soggetti che intervengono siano in possesso della qualifica di IAT, dunque se l'intervento è dimostrabilmente funzionale al miglioramento e alla valorizzazione delle attività e produzioni agricole.

Nel caso, invece, la realizzazione di manufatti sia intrapresa da altri soggetti non IAT, ovvero non risulti funzionale alla attività agricola, tale superficie minima aziendale si intende raddoppiata, ovvero tale da risultare non inferiore a ha 2 (mq 20.000).

Anche in detta sottozona, sia gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare storico sia quelli di nuova costruzione, non dovranno alterare, infatti (mettendo in atto opportune mitigazioni), lo stato idrogeologico delle falde sotterranee, lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche, salvaguardando, comunque, la stabilità idrogeologica dei crinali e dei versanti, non accelerando processi erosivi.

Nelle porzioni di territorio comunque soggette anche a vincolo idrogeologico, come individuate nella specifica tavola di piano riportante i vincoli sovraordinati, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Regione Abruzzo, Settore Agricoltura, ai sensi del R.D. 3267/23 e della LR 3/2014.

Compatibilmente con le restrizioni di carattere paesaggistico ambientale, comunque da considerare come vincolanti anche in tale sottozona, in essa si interviene direttamente applicando le previsioni di cui all'art. 70 della LUR 18/83, ovvero i seguenti parametri urbanistico edilizi ed indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- *Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,0094 mq/mq (0,03 mc/mq)*
- *Superficie minima dell'Unità Aziendale (SM) = mq 20.000*
- *Altezza dell'Edificio (H): ml 7,50 (non più di due piani fuori terra)*
- *Distanza dalle strade comunali: ml 10 o in allineamento ai fronti finitimi*
- *Distanza dai confini: ml 5 o in aderenza ai confini e/o a fabbricati preesistenti finitimi con parete cieca;*
- *Distanza tra fabbricati: ml 10.*

E' ammessa la costruzione sulla linea di confine se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso accordo tra i proprietari confinanti, o se preesiste una parete al confine.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma dell'art. 70 della L.U.R. n. 18/1983, prima riportato, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di un volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, comunque fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. per residenza.

Resta escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui all'art. 71 della L.R. 18/83.

I benefici di cui sopra possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Per l'applicazione delle disposizioni in questione, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

In questa sottozona, ai sensi della LR 12/99 e della LR 54/99, i manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos ed altre opere per lo stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento)

possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,015 mq/mq, fino ad un massimo di mq 600, ma per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno mq 5.000.

Ai sensi del comma 9 bis dell'art. 70 della L.U.R., come modificato dall'art. 13 della L.R. 29/90, è ammesso (autorizzato), inoltre, il frazionamento in più unità abitative, che viene fissato, nel territorio di Rosello, nel numero massimo consentito di 2, ovvero una oltre l'unità immobiliare originaria, degli immobili edificati, ai sensi dell'articolo 70 della L.U.R. come rivisto, ed alle seguenti condizioni:

- a) che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni; b)
- b) che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario.

La destinazione d'uso diversa da quella agricola, ovvero quella legata al turismo in territorio rurale, è ammessa solo nei casi di edifici esistenti e compatibili con le specifiche previsioni contenute nella legislazione di settore nazionale e regionale, in particolare nella L.R. 75/95, condizionando l'ammissibilità di tali interventi di cambio d'uso ad idonee progettazioni preordinate al rilascio dei Permessi di Costruire, previo conseguimento dei necessari Pareri e Nulla Osta di enti sovraordinati che ne accertino la compatibilità con il quadro delle tutele idrogeologiche, ambientali e paesaggistiche.

Nella sottozona E3, ai sensi dell'art 72 della LUR, inoltre, con la precedente restrizione inerente la limitazione a sole unità aziendali di superficie non inferiore ai 2 ha, cioè dimostrabilmente asservite alla attività agricola di tipo produttivo, è sempre ammesso l'insediamento di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;*
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;*
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1044;*
- d) parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura.*
- e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.*

Tale distanza deve essere applicata solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "insediamento abitativo" ai sensi della stessa norma un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui alla presente normativa, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

Per le finalità stabilite nei precedenti commi il Comune deve, pertanto, dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della L.R. n. 18/83 e della presente normativa di P.R.G., affinché, tali terreni non possano essere computati per successive iniziative edilizie.

Gli immobili costruiti in aree che hanno destinazione agricola, devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

Art. 16.4 sottozona E4. Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica

La sottozona E4 risulta dalla attenta perimetrazione di poco più di una dozzina di lotti edificati, di contenuta estensione, rinvenibili in territorio aperto (ambito rurale), nei pressi dell'abitato di Rosello e nella cosiddetta *Piana dello Scamorzaro* che, a tutti gli effetti, sono considerabili come urbanisticamente asserviti ai fabbricati preesistenti (già realizzati anche di recente) e, perciò, tali da non esplicitare potenzialità edificatoria residua.

Si tratta di due essenziali tipologie ricorrenti di edifici, sicuramente distinguibili secondo le seguenti due destinazioni:

- in alcuni e limitati casi si rinvencono abitazioni e, invece, per lo più, soprattutto, in immediata contiguità ad essi, manufatti originariamente adibiti a stalle, ricoveri, fienili e magazzini agricoli, realizzati in quanto funzionali alla conduzione di attività di allevamento intensivo un tempo più diffuse ed economicamente più remunerative, anche in ragione della dimensione cospicua di tali strutture;
- in altri casi (prevalenti) si rinvencono vecchi casolari, masserie o anche volumi di più recente edificazione caratterizzati da originaria funzione residenziale connessa alle esigenze di conduzione dei fondi agricoli.

La disciplina per gli edifici della sottozona E4, escludendo in dette situazioni, la possibilità di nuove edificazioni, prevede, invece, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che, prescindendo dalla originaria, predetta, duplice tipologia di destinazione può determinare, secondo le seguenti e specifiche previsioni, ove compatibile con la condizione effettiva, l'agevolazione di programmi di sviluppo delle aziende agricole, ovvero:

- il mantenimento delle attività in essere connesso alla riabilitazione fisica e funzionale dei manufatti asserviti alle esigenze di impresa e/o ai programmi dei piani di sviluppo rurale di aziende eventualmente ancora dedite all'attività di allevamento intensivo, alla coltivazione e/o allo stoccaggio di foraggi e mangimi animali derivanti dalle attività agricole in loco, alla produzione di derrate derivanti dalla locale filiera agroalimentare;
- lo sviluppo di attività complementari a quella strettamente agricola che consentano alle aziende di differenziare al meglio possibile le fonti di produzione di reddito attraverso la ridestinazione (in parte o in tutto) delle originarie superfici residenziali ad attività di tipo ricettivo turistico in ambito agricolo compatibili con quelle ammesse dalla legislazione regionale di riferimento nelle aree agricole.

In tutta la sottozona E4, pertanto, con riferimento sia ai fabbricati residenziali destinabili ad attività agrituristiche, ove non già presenti, sia a quelli destinati alle lavorazioni aziendali predette, quali stalle, depositi, magazzini, è prevista la possibilità di riqualificazione fisica e funzionale dei manufatti secondo le modalità di intervento previste alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

E' ammessa, con riferimento a detti fabbricati, in caso dei premessi interventi di ristrutturazione ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 del DPR 380/01, la possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi sino ad un massimo del 20% della SL già rinvenibile, come accertata in sede di progetto, senza che sia possibile, tuttavia, la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

In detta sottozona, anche gli interventi di recupero eventualmente eseguibili nel rispetto delle premesse restrizioni, devono tener conto delle specifiche problematiche e dei rischi di natura idrogeologica connessi alla peculiare condizione di fragilità dinamica (mutevole) dei suoli.

Tali eventuali interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare storico non dovranno alterare, infatti (mettendo in atto opportune mitigazioni), lo stato idrogeologico delle falde sotterranee, lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche, salvaguardando, comunque, la stabilità idrogeologica dei crinali e dei versanti, non accelerando processi erosivi.

Art. 16.5 sottozona E5. Edifici esistenti riutilizzabili per insediamento di attività produttive artigianali complementari alle attività agricole

La sottozona E5 identifica strettamente la superficie dei lotti di terreno edificati, rinvenibili in territorio agricolo, nei pressi della località Coste del Turcano, a tutti gli effetti considerabili come urbanisticamente asserviti a notevoli fabbricati preesistenti, caratterizzati da peculiari tipologie volumetriche e strutturali in quanto originariamente destinati ad attività zootecniche (allevamento intensivo) tali, perciò, da non poter esplicitare alcuna potenzialità edificatoria residua.

E' ammessa, con riferimento a detti lotti, in considerazione del fatto che essi insistono in un'area gravata dalle restrizioni dell'area P2 a pericolosità idrogeologica elevata, come definita dal PAI vigente, oltre che, in buona parte, all'interno della zona A2 di conservazione parziale del PRP (e in parte residua alla zona B1 di trasformabilità condizionata dello stesso PRP) la sola possibilità di operare, nel rispetto dell'art. 17 delle NTA del PAI e delle norme di cui alle NTC del PRP vigente, il recupero fisico e funzionale dei fabbricati in essi ancora rinvenibili, con la possibilità di destinare tali volumetrie, così recuperate, all'insediamento di attività produttive di dimensione artigianale significativamente complementari alle attività agricole.

Pertanto detti interventi sono da ritenersi sempre subordinati all'approvazione preventiva dello Studio di Compatibilità Idrogeologica da parte dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Centrale.

E' consentito, dunque, un intervento di ristrutturazione (cosiddetta "ristrutturazione pesante") ai sensi di quanto previsto dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, sulle volumetrie esistenti come consolidate alla data di adozione del presente PRG, che contempli, pertanto, la successiva eventuale demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma delle stesse-

E' ammessa, infatti, nell'unica area disciplinata dalla sottozona E5, la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, nonché l'eventuale accorpamento in un unico nuovo volume equivalente di quello dei singoli fabbricati demoliti, solo se effettuata entro il medesimo compendio unitario, ovvero sulla superficie di uno solo dei lotti di proprietà già urbanisticamente asserviti alla realizzazione di una delle singole e diverse fabbriche esistenti e rinvenute.

L'intervento, in ogni caso, è ammesso, nel rispetto delle norme sovraordinate e previa acquisizione dei relativi pareri preordinati (anche di compatibilità paesaggistica), alle seguenti ed essenziali condizioni, dato che il rilascio del titolo abilitativo e la sua attuazione sono subordinati all'osservanza dei seguenti obblighi e adempimenti:

- stipula preventiva di una convenzione e relativo atto d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegni a:
 - realizzare le opere di urbanizzazione primaria (comprehensive dei necessari e specifici impianti di depurazione connessi alle attività da insediare come previsti e richiesti al fine di conseguimento della AUA), necessarie a garantire piena ed autonoma accessibilità e funzionalità alle attività da insediare nel compendio o, in alternativa, a versare i corrispondenti oneri all'Amministrazione Comunale (la monetizzazione non è contemplata come alternativa alla realizzazione degli impianti di depurazione);

- rispettare le specifiche progettuali di seguito puntualmente richiamate e contenute in uno *Schema di Inquadramento Urbanistico* di massima, redatto dall'UTC, che assume valore di riferimento essenziale per la redazione del progetto di intervento a cura del soggetto attuatore.

In questa sottozona, per i fabbricati esistenti recuperati, è ammessa ogni destinazione d'uso che non implichi cicli di lavorazione nocivi e potenzialmente impattanti con la cifra ambientale del luogo, se complementare e compatibile con le attività agricole, ovvero come le seguenti e specifiche in elenco:

- frantoi;
- cantine per la vinificazione;
- laboratori di dimensione artigianale per la lavorazione e il confezionamento di prodotti della filiera agroalimentare tipica del territorio quali produzione di insaccati, di conserve, confetture, prodotti sottolio e sottoaceto, frutta e verdura;
- mulini;
- serre;
- magazzini di stoccaggio e rivendite di prodotti per l'agricoltura (tipo consorzi agrari o empori);
- falegnamerie e/o segherie di dimensioni contenute.

Ogni intervento potrà prevedere anche il riutilizzo a fini residenziali di una parte del fabbricato (da destinare all'alloggio del proprietario o del custode dell'impianto) in misura non superiore al 20% della Superficie Lorda (SL) totale ammessa, solo se la realizzazione di tale alloggio fosse ritenuta come strettamente connessa all'attività produttiva, posto che, comunque, non saranno ammessi alloggi aventi superficie utile massima superiore a mq 150.

E' ammessa, inoltre, la realizzazione eventuale di silos, serbatoi o altre attrezzature tecnologiche connesse ad eventuali e particolari cicli di lavorazione dell'azienda insediabile, prescindendo dagli edifici preesistenti recuperati, tali da non superare, in ogni caso, l'altezza massima di mt. 10,50 (salvo eventuali deroghe da concedere in caso di dimostrabili esigenze specifiche d'impianto).

All'interno della sottozona le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno essere posti ad almeno ml 3,00 dal confine stradale, come fissato nel RE, fermo restando che la porzione di proprietà ricompresa in tale fascia, concorre alla determinazione della potenzialità edificatoria dell'area.

Inoltre, recinzioni e muri di sostegno dovranno essere arretrati, al fine di preservare la massima visibilità, secondo quanto appositamente previsto dallo stesso Dlgs 285/92 (comma 2 art. 16) con riferimento alle tratte stradali rinvenibili fuori dagli abitati e prossime ad incroci.

Per ogni aspetto inerente la distanze dalle strade dovrà tenersi conto, in ogni caso, di quanto disciplinato dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92).

E' prescritta, inoltre:

- la realizzazione di Parcheggi per i dipendenti e gli eventuali avventori di attività di spaccio, nella misura di 1,50 mq/10 mq SL produttiva;
- la piantumazione di 1 albero di alto fusto da individuare tra le essenze arboree autoctone ogni 100 mq di superficie utile lorda produttiva effettivamente recuperata in esito all'intervento di ristrutturazione degli edifici;
- la realizzazione di un sistema di raccolta e laminazione a lento rilascio di acque di prima pioggia riutilizzabili per ogni utile uso non potabile in modo da contenere almeno 10.000 litri per ogni 1.000 mq di superficie impermeabilizzata (compresa quella delle coperture).

Ai sensi delle recenti normative, in ogni caso, l'intervento di riqualificazione strutturale e funzionale di detti manufatti, preordinato alla loro destinazione di seguito meglio precisata, dovrà obbligatoriamente attenersi, anche al rispetto:

- delle prescrizioni riconducibili alla applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM);
- delle norme vigenti in materia che prescrivono la realizzazione di impianti elettrici e/o di climatizzazione ed idrico sanitario alimentati da fonti energetiche rinnovabili (diverse da quelle fossili) che producono emissioni climalteranti;
- delle norme in vigore sulla tutela del patrimonio vegetale ed arboreo presente nell'area (prossima a rilevanti superfici boscate) e, perciò, a quanto già detto nella precedente trattazione generale dell'art. 16;
- della esigenza di assicurare livelli di permeabilità del suolo adeguate alla localizzazione dell'interventi in ambito agricolo, avendo cura di rispettare l'Indice di permeabilità IP 0,20, quale rapporto tra le superfici coperte dei fabbricati esistenti (recuperati) e l'estensione dei relativi lotti di pertinenza ad essi asserviti.

Art. 16.6 sottozona E6. Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale

In territorio agricolo, sia nei pressi dell'abitato di Rosello sia, invece, nei pressi dell'accesso alla Riserva dell'Abetina di Rosello, si rinvencono alcune aree e strutture con destinazione turistica che svolgono o hanno svolto, in passato, una rilevante funzione di supporto al turismo ambientale generato dalla presenza della Riserva.

In particolare, il riferimento è alle seguenti aree/strutture:

- attività di ristorazione e di ricettività, ubicata nei pressi dell'accesso alla Riserva (cosiddetta "Casa del Pastore");
- area ospitante un piccolo villaggio per residenzialità turistica sostenibile in bungalow, in legno (contigua alla struttura socio sanitaria Il Quadrifoglio);
- area e relativo edificio, di proprietà della locale parrocchia, già destinato ad ostello e in attuali condizioni di degrado.

La prima di tali strutture, di proprietà comunale, è gestita in concessione, regolarmente in esercizio e pienamente attiva.

La seconda, compendio di area e manufatti di proprietà comunale, è, da qualche anno, inutilizzata, richiedendo normali interventi di manutenzione straordinaria e dotazione di attrezzature per il miglioramento della fruibilità dell'area.

La terza, nei pressi dell'accesso alla Riserva, si identifica con un immobile in struttura portante di cemento armato e tamponature in muratura leggera, realizzato nei primi anni '70, su tre piani ed avente superficie lorda di circa 445 mq per piano, che si presenta in condizioni di completo abbandono sebbene ampiamente recuperabile tramite un intervento di riqualificazione fisica e funzionale sia dell'immobile che dell'area di pertinenza, da attrezzare quale essenziale spazio di servizio annesso alla struttura ricettiva, ridestinabile ad ostello.

Con riferimento ai fabbricati che si rinvencono nei pressi delle predette aree e destinati ad attività ricettive e di supporto al turismo ambientale, sono ammessi, tutti gli interventi previsti ai sensi delle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

E' ammessa, con riferimento a detti fabbricati, con riferimento specifico alla struttura da ridestinare ad ostello, nell'ambito di un eventuale intervento di ristrutturazione pesante ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/01, la possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi, sino ad un massimo del 20% della SL già rinvenibile, come accertata in

sede di progetto, senza che sia possibile, tuttavia, la traslazione della fabbrica dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

In detta sottozona, tutti gli interventi eventualmente eseguibili nel rispetto della premessa disciplina devono tener conto di ogni possibile restrizione eventuale derivante dalla presenza di problematiche e dei rischi di natura idrogeologica connessi alla peculiare condizione di fragilità dinamica (mutevole) dei suoli (NTA del PAI).

Tali eventuali interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare storico non dovranno alterare, infatti (mettendo in atto opportune mitigazioni), lo stato idrogeologico delle falde sotterranee, lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche, salvaguardando, comunque, la stabilità idrogeologica dei crinali e dei versanti, non accelerando processi erosivi.

Parte terza_ Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo

L'ambito dei servizi pubblici e delle attrezzature di interesse comune, comprende aree, manufatti e impianti rinvenibili sia all'interno del piccolo ambito urbano costituito dai due sub ambiti insediati di Rosello e Giuliopoli, sia in simili spazi ed attrezzature rinvenibili in territorio extra urbano o rurale.

Si tratta di aree ove si rinvenono o sono individuati essenziali servizi pubblici e di interesse pubblico, aree destinate a standard, attrezzature e impianti tecnologici sia di natura puntuale(areale) che reti tecniche, tutte intendibili come essenziali funzioni complementari a quelle insediative, ovvero, di supporto alla funzione residenziale prevalente e a quella terziaria.

In tutto l'Ambito della *Zona omogenea destinata a servizi pubblici (standard)* di che trattasi, nelle sottozone in cui è prevista, a vario titolo, eventuale nuova edificabilità, gli interventi di trasformazione ammessi devono, in ogni caso, risultare compatibili con le disposizioni speciali connesse alla pericolosità idro-geologica (NTA del PAI) e ai vincoli e disposizioni specifiche di cui al seguente articolato delle presenti norme.

Art. 17 _ Zona F_ Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea F" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata al mantenimento o nuova localizzazione di servizi di tipo urbano.

In questa zona, destinata agli standard di cui al DM 1444/68, è ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse comune e/o sportive, parchi urbani e parcheggi pubblici, purchè realizzati nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche (*Universal Design*).

Tale zona è, altresì, destinata sia al completamento delle attrezzature esistenti che alla eventuale ma poco verosimile realizzazione di nuove strutture, con esclusione di quelle scolastiche non più previste per il territorio di Rosello per effetto di dinamiche demografiche peculiari e conseguenti scelte sovraordinate di programmazione in materia, sopravvenute sia in campo nazionale e regionale, (pianificazione dell'autorità scolastica regionale e/o della Amministrazione Provinciale).

In caso di eventuale realizzazione di strutture a ciò adibite, comunque, si deve far riferimento alle modalità costruttive e dei parametri di zona sotto riportati e, inoltre, in osservanza dei requisiti allocativi di cui al DM 18.12.1975; alla L.R. 76/2000 ed alla D.G.R. 26.06.01 n. 565.

Nel caso di dismissione di immobili già destinati ad attrezzature scolastiche e della cessione degli stessi, da parte degli Enti Pubblici, a privati, ove siano verificate le caratteristiche di legge, detti immobili, come in parte già accaduto, con ridestinazione di parte del vecchio plesso scolastico, possono assumere destinazioni d'uso diverse qualora ritenute compatibili, dal C.C., con il contesto in cui vengono a ricadere, nel rispetto delle norme sovraordinate vigenti.

Le aree ricomprese in questa zona sono comunque vincolate dal PRG e riservate agli interventi di cui al presente articolo e seguenti, che saranno successivamente localizzati in base alle esigenze di programmazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale.

La zona omogenea F è opportunamente disarticolata nelle seguenti sottozone di cui ai seguenti e specifici articoli da 17.1 a 17.5 e relativi sub articoli:

Art. 17.1 sottozona F1. Polo multifunzionale (di previsione)

Art. 17.2 sottozona F2. Attrezzature di interesse comune e altri spazi aggregativi di uso collettivo

Art. 17.2.1 sottozona F2.1. Impianti cimiteriali comunali

Art. 17.3 sottozona F3 Aree attrezzate a verde o per il gioco e lo sport

Art. 17.3.1 sottozona F3.1 Aree a verde pubblico attrezzato
Art. 17.3.2 sottozona F3.2 Aree attrezzate per lo sport e il gioco
Art. 17.4 sottozona F4 Parcheggi pubblici
Art. 17.5 sottozona F5 Altre dotazioni e funzioni o servizi di interesse collettivo e di rilievo sovra locale
Art. 17.5.1 sottozona F5.1 Centro di Educazione Ambientale e Centro Visite della Riserva
Art. 17.5.2 sottozona F5.2 Struttura Socio Assistenziale
Art. 17.5.3 sottozona F5.3 Aree per impianti tecnologici (sottostazione di decompressione del metano, centrale elettrica, parco fotovoltaico).

Art. 17.1_ sottozona F1. Polo multifunzionale (di previsione)

Assume tale destinazione l'edificio ed il relativo spazio aperto di pertinenza già destinato a edificio scolastico posto lungo la SP per Agnone, poco a sud dell'abitato di Rosello che, in conseguenza della perdita definitiva e irreversibile della originaria funzione di struttura per la istruzione, viene ridestinato dal presente piano, in considerazione di un progetto strategico ad hoc, concepito dalla Amministrazione Comunale e finanziato con fondi del PNRR e contributo regionale, a *Polo Civico Multifunzionale* nel quale saranno ospitate le seguenti funzioni di interesse collettivo e le strutture in cui saranno erogati servizi essenziali per la popolazione ma anche per i turisti che in periodo estivo risiedono sul territorio:

- nuova sede del poliambulatorio medico;
- nuova sede della farmacia comunale;
- nuova sede dello sportello postale;
- nuova sede della pro loco;
- nuova sede della biblioteca e mediateca comunale;
- sala di aggregazione pubblica utilizzabile, anche in opportuno coordinamento e supporto, con la sala polifunzionale del contiguo centro visite alla Riserva, per eventi collettivi al chiuso, convegno, feste, incontri e anche quale sala pubblica cittadina /anche quale sede di svolgimento dei consigli comunali).

La presente disciplina di sottozona non prevede la possibilità di nuova edificazione nell'area ma prende atto della imminente e verosimile possibilità di ristrutturazione (cosiddetta "pesante") dell'ex edificio adibito a plesso scolastico, come già contemplata nel predetto progetto già redatto funzionale a cristallizzarne la destinazione a Polo civico multifunzionale.

Sono ammessi, in ogni caso, su tale edificio gli interventi di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/01, con eventuale possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi sino ad un massimo del 20% della SL già rinvenibile, come accertata in sede di progetto, senza che sia possibile, tuttavia, la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

Art. 17.2_ sottozona F2. Attrezzature di interesse comune e altri spazi aggregativi di uso collettivo

Tale sottozona si riferisce a tutti quegli spazi o contenitori con destinazioni pubbliche o di natura/utilità pubblica di interesse generale (infrastrutture sociali) come anche edifici per edilizia residenziale pubblica o nei quali si esplicano funzioni di interesse collettivo, si erogano servizi pubblici o si svolgono funzioni che consentono aggregazione, tra le quali attività sociali, culturali, ricreative e simili quali: chiesa, uffici pubblici (municipio), edifici (non più utilizzati per uso scolastico) nei quali sono ubicati servizi di, poliambulatorio, farmacia comunale, sportello postale, ecc..

Sono ammessi sugli edifici esistenti e contenitori di tali funzioni con esclusione degli edifici di culto e di altri edifici vincolati ope legis, gli interventi di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/01, con possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi sino ad un massimo del 20% della SL già rinvenibile, come accertata in sede di progetto, senza che sia

possibile, tuttavia, la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

In tale sottozona, quando ad attivarsi, promuovendo la eventuale realizzazione di edifici o spazi di pubblica utilità assimilabili a quelli nei quali si esplicano predette funzioni e servizi, sono enti aventi finalità pubbliche (in primis l'Amministrazione Comunale), questi operano e devono richiamarsi, sempre e comunque, alla vigente legislazione in materia di contratti pubblici, nel rispetto delle previsioni del proprio piano pluriennale delle opere pubbliche.

Nella sottozona F2, in caso di interventi di natura pubblica funzionali alla realizzazione di servizi di interesse generale, essi si realizzano applicando le seguenti regole di assetto ed i relativi e specifici indici di piano:

- *Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF): 0,80 mq/mq*
- *Indice di Copertura (IC): 30%*
- *Indice di Permeabilità fondiaria (IPF): 50%*
- *Altezza dell'Edificio (H): ml 10,00*
- *Distanza dalle strade: ml 10 (salvo maggiore distanza prevista dal Codice della Strada);*
- *Distanza dai confini: ml 5*
- *Distanza dai fabbricati: ml 10*
- *Aree per dotazioni territoriali (parcheggi pubblici asserviti) in misura di: 0,20 mq/mq SF*
- *Indice di piantumazione (IP): 2 alberi di medio fusto/50 mq SL.*

Le aree pertinenziali, comprese quelle a parcheggio, dovranno essere realizzate in modo che almeno il 60% della relativa superficie risulti permeabile.

Nell'ambito di tale sottozona, fatte salve specifiche deroghe previste per la realizzazione di Opere Pubbliche, le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno essere posti ad almeno ml 1,50 dal confine stradale, come fissato nel REC, fermo restando che la porzione di area ricompresa in tale fascia, concorre al computo della potenzialità edificatoria dell'area.

Per ogni altro aspetto, dovrà tenersi conto, in ogni caso, di quanto disciplinato dal citato Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione (DPR 495/92).

Gli interventi funzionali alla realizzazione di volumi nei quali ubicare servizi pubblici, tenuto conto delle specifiche esigenze tecniche, dimensionali e tecnologiche, dovranno, in ogni caso, prevedere, con attenta progettazione, idonee opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, in special modo determinando la creazione di aree verdi tali da poter essere arricchite con la progressiva piantumazione di essenze arboree autoctone.

La realizzazione o l'adeguamento di strutture finalizzate a dotare la comunità di Servizi pubblici di interesse generale, sia che si tratti di aree per servizi di utilità collettiva che di edifici pubblici destinati a servizi di interesse comune, quale che sia la specifica destinazione funzionale, deve sempre avvenire in osservanza delle limitazioni prodotte dalla eventuale presenza di vincoli e restrizioni di natura idrogeologica (NTA del PAI) e di prevenzione sismica, oltre che nello scrupoloso rispetto della legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche derivante dalle previsioni del DPR 503/96).

Art. 17.2.1 sottozona F2.1. Impianti cimiteriali comunali

La sottozona F2.1 identifica le due aree su cui insistono i due impianti cimiteriali (storici) rinvenibili sul territorio comunale, equiparabili ad urbanizzazioni primarie ai sensi dell'art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990; ovvero quello storico di Rosello e quello, altrettanto datato, di Giuliopoli, situati, entrambi, specie con riferimento a quello di Giuliopoli, a poca distanza dall'abitato.

La sottozona coincide proprio con il recinto storico (mura di delimitazione in laterizio) dei cimiteri, i cui primi nuclei risalgono, nello stato di consistenza in cui sono pervenuti ai nostri giorni, alla seconda metà dell'ottocento.

La presenza di tali impianti cimiteriali, ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265, genera le connesse aree di rispetto cimiteriale puntualmente individuate e perimetrare nella tavola di zoning del PRG, definite spazialmente per la prima volta su uno strumento urbanistico comunale e disciplinate puntualmente dal seguente e specifico articolo 18.3 delle presenti NTA.

Art. 17.3 sottozona F3 Aree attrezzate a verde o per il gioco e lo sport

La presenta sottozona è opportunamente disarticolata, in aree a verde pubblico attrezzato, rinvenibili nei pressi dei due tessuti abitati, e aree per il gioco e lo sport, declinando meglio e separatamente le sue destinazioni individuate dal DM 1444/68.

Ciò poiché l'area destinata alla pratica di attività sportive è unica, identificandosi, ormai, con il solo impianto di significative dimensioni, in fase di ristrutturazione, ubicato nei pressi dell'abitato di Rosello, in quanto non è più utilizzabile, né vi sono adeguata domanda e risorse idonee, tali da programmare la ri-funzionalizzazione di quella prima rinvenibile presso l'abitato di Giuliopoli.

Art. 17.3.1 sottozona F3.1 Aree a verde pubblico attrezzato

Tale sottozona si identifica con le aree verdi attrezzate, ovvero con i tre Parchi Pubblici Comunali ubicati (in numero di due) nel centro abitato di Giuliopoli (entro il tessuto storico consolidato) ed una in ambito del centro abitato di Rosello (poco fuori dal centro storico).

Esse sono intendibili quali principali spazi verdi fruibili, attrezzati, adeguatamente alberati e (in due casi su tre) dotati di parco giochi, sedute, fontane, identificandosi anche quali rilevanti spazi identitari e aree di aggregazione nell'ambito dei quali, infatti (due casi su tre), si rinvenivano anche i due monumenti ai caduti.

Tali aree rivestono già il ruolo di spazi aperti più importanti per la comunità locale, per la loro centralità, per la significativa prossimità agli spazi storici più identitari e ad alcune delle principali sedi di istituzioni pubbliche e servizi essenziali per la vita della comunità (sede Municipale, Ufficio postale, Farmacia Comunale, Chiesa parrocchiale, nel caso di Rosello e delegazione comunale, sede della pro loco, chiesa parrocchiale nel caso di Giuliopoli).

Specie nei mesi estivi esse forniscono ristoro, possibilità di aggregazione e ricreazione, e, dunque, il miglioramento della qualità e della vivibilità dell'insediamento, sotto l'aspetto ambientale e della socialità dei residenti e degli ospiti del borgo, per lo più, fruitori del territorio per effetto del rilevante fenomeno del *turismo di ritorno* o *turismo delle radici*.

In dette aree, ovvero nei due principali parchi urbani di Rosello e Giuliopoli, è ammessa, in caso se ne ravvisino presupposti, condizioni e requisiti, oggi verosimilmente ritenuti come probabili, sempre nel rispetto delle restrizioni di carattere idrogeologico e paesaggistico (NTA del PAI) e di eventuali vincoli per i quali si renda necessario conseguire specifiche autorizzazioni, la realizzazione di piccoli manufatti destinabili a chioschi ristoro, porticati, bagni pubblici, nel rispetto dei seguenti criteri, limiti e parametri di insediamento:

- $UF = 0,016 \text{ mq/mq}$ (sino ad un massimo di 50 mq)
- *Indice di Copertura (IC): 3%*
- *Indice di Permeabilità fondiaria (IPF): 95%*
- *Altezza dell'Edificio (H): ml 3,50*
- *Distanza dalle strade: ml 10 - Distanza dai confini: ml 5*
- *Distanza dai fabbricati: ml 10 (la distanza si riferisce all'eventuale nuova costruzione)*

- Aree per dotazioni territoriali (parcheggi pubblici asserviti) in misura di: 0,20 mq/ mq SF
- Indice di piantumazione (IP) derogabile.

Art. 17.3.2 sottozona F3.2 Aree attrezzate per il gioco e lo sport

Tale sottozona é destinata all'area ed alle connesse attrezzature sportive e ricreative sia esistenti che di progetto, identificabili con il complesso sportivo realizzato nei pressi di Rosello e oggetto di importanti lavori di riqualificazione (in corso).

La realizzazione, la ristrutturazione e/o sostituzione edilizia di volumi preesistenti a ciò destinati (spogliatoio a servizio del campo comunale), in considerazione della particolare ubicazione di detta area, dev'essere autorizzata solo in presenza di condizioni di compatibilità accertata e in ottemperanza di eventuali prescrizioni derivanti da specifiche esigenze di compatibilità con le condizioni idrogeologiche dei suoli (NTA del PAI) e di salvaguardia ambientale paesaggistica contenute in preventivi, previsti Nulla Osta delle autorità competenti.

E' ammessa la trasformazione delle dotazioni esistenti, la realizzazione di nuove strutture nonché la realizzazione di sedi sociali, servizi vari, con limitazioni inerenti le possibilità di edificazione.

Diversamente che da altre zone per servizi, sono ammesse nuove costruzioni di adeguate caratteristiche tecniche, da destinare alla pratica sportiva nel rispetto dei seguenti limiti, indici e parametri specifici:

- *Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF): 0,1 mq/mq*
- *Indice di Copertura (IC): 10%*
- *Indice di Permeabilità fondiaria (IPF): 80%*
- *Altezza dell'Edificio (H): ml 6 (ml 12 solo per impianti tipo palestre o palasport)*
- *Distanza dalle strade: ml 10*
- *Distanza dai confini: ml 5*
- *Distanza dai fabbricati: ml 10 (la distanza si riferisce all'eventuale nuova costruzione)*
- *Aree per dotazioni territoriali (parcheggi pubblici asserviti) in misura di: 0,20 mq/ mq SF*
- *Indice di piantumazione (IP) derogabile.*

Anche tali eventuali nuovi edifici dovranno essere progettati con idonei requisiti di passività climatica (contenimento di consumi energetici) e dotati di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Art. 17.4 sottozona F4 Parcheggi pubblici

Tale sottozona individua le aree già variamente destinate a parcheggi pubblici secondo quanto previsto dal DM 1444/68.

Sono individuate, come anche in cartografia, nella tavola di zoning del PRG, anche le aree dei sedimi stradali dei tronchi della viabilità provinciale e comunale considerabili come percorsi di accesso che rendono praticabili e fruibili tali aree di sosta.

Unitamente alle aree a parcheggio temporanee, provvisorie o altrimenti specificatamente regolamentate, detti spazi, quando dotati di requisiti geometrici e di accessibilità e fruibilità adeguata, sono debitamente considerati nel computo delle aree a standard di cui al DM 1444/68.

La realizzazione di nuove superfici a parcheggio pubblico, in ogni caso, deve assicurare i seguenti requisiti di idonea progettazione attenta ad esigenze di sostenibilità ambientale:

- la pavimentazione degli stalli di sosta dovrà essere caratterizzata da permeabilità, ovvero da idonei materiali di varia tipologia e caratteristiche che assicurino diversi livelli di drenaggio, in quanto posati su idonei sottofondi drenanti (ove tecnicamente possibile);
- l'illuminazione dovrà essere assicurata con l'utilizzo di lampade a led a basso consumo energetico e, comunque, tale da rispettare le norme sull'inquinamento luminoso e gli impianti dovranno essere alimentati da fonti rinnovabili;
- l'idonea alberatura che dovrà essere assicurata sia nei nuovi parcheggi in linea che in quelli a "spina di pesce", in modo tale che sia messo a dimora un albero di medio fusto, scelto tra essenze autoctone, ogni 25 mq di area di sosta (escluso il computo dei relativi spazi di manovra).

Art. 17.5 sottozona F5 Altre dotazioni e funzioni o servizi di interesse collettivo e di rilievo sovra locale

Il territorio del comune di Rosello, in misura molto maggiore di quanto accada per le altre piccole comunità contermini, per diversi motivi, tra i quali quello ascrivibile all'eredità lasciata dalla lungimirante pianificazione urbanistica previgente, è caratterizzato dalla presenza di notevoli strutture considerabili quali dotazioni o strutture fisiche o tecnologiche essenziali, in cui sono erogate funzioni di servizio di significativa utilità collettiva e ciò per un bacino di utenza di dimensione sovra locale, di rilievo territoriale e ben superiore, quanto a capacità, di soddisfare la sola domanda locale.

In particolare, sul territorio comunale, si rinvencono due grandi strutture diversamente considerabili quali significative dotazioni di tale tipo e, inoltre, un impianto di produzione energetica rinnovabile da fonte solare, di cui viene disciplinato, sempre nel rispetto delle restrizioni di carattere idrogeologico (NTA del PAI) e paesaggistico e di eventuali vincoli per i quali si renda necessario conseguire specifiche autorizzazioni, il mantenimento o la possibilità di espansione nei tre seguenti e specifici sub articoli.

Sono ammessi, con riferimento specifico agli edifici contenitori di dette funzioni gli interventi di cui dalle lettere da a) a d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/01, con possibilità di usufruire, una tantum, di incrementi sino ad un massimo del 20% della SL già rinvenibile, come accertata in sede di progetto, senza che sia possibile, tuttavia, la traslazione delle fabbriche dall'originaria area di sedime, anche se all'interno del medesimo lotto di intervento asservito.

Art. 17.5.1 sottozona F5.1 Centro di Educazione Ambientale e Centro Visite della Riserva

A Rosello, nei pressi della espansione più recente dell'abitato, verso sud ovest, si rinviene la sede della Riserva Regionale Abetina di Rosello, ubicata in uno dei due vecchi edifici scolastici del territorio.

Essa è dotata di connesso piccolo centro visite (eco museo) e, soprattutto, di un Centro di Educazione Ambientale oltre che di un'aula per riunioni e corsi di formazione e, all'esterno, di un piccolo parco con orto botanico delle specie autoctone e di una arena all'aperto per eventi estivi di comunità.

Detto complesso è stato di recente ristrutturato e riconvertito, con significativi lavori di adeguamento strutturale e funzionale, ed è, inoltre, dotato di impianti per la produzione di energia solare da pannelli fotovoltaici che rendono le funzioni di servizio in esso ospitare come del tutto indipendenti dal consumo di fonti fossili per la produzione di energia elettrica e di energia necessaria per gli impianti di climatizzazione.

Al momento, dunque, non se ne prevede la necessità di ristrutturazione che, tuttavia, è sempre possibile ai sensi di quanto specificatamente previsto nel rispetto delle categorie di intervento di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01.

Art. 17.5.2 sottozona F5.2 Struttura Socio Assistenziale

Non distante dall'abitato di Rosello, poco a sud della grande area a Pineta e circa 500 metri a nord dell'accesso alla Riserva Regionale Abetina di Rosello, si rinviene una notevole struttura edilizia, originariamente concepita e realizzata (e come tale funzionante per alcuni anni) quale struttura ricettiva di tipo alberghiero, attualmente, dopo un recente e radicale intervento di ristrutturazione, ridestinata a struttura socio sanitaria e assistenziale e di riabilitazione gestita da una cooperativa sociale in convenzione con il sistema sanitario regionale.

Detto edificio è stato di recente ristrutturato e riconvertito con tali finalità a seguito di lavori di adeguamento strutturale e funzionale anch'esso dotato di impianti per la produzione di energia solare da pannelli fotovoltaici che lo rendono energeticamente indipendente da fonti fossili.

Al momento, dunque, non se ne prevede la necessità di riqualificazione che, tuttavia, è sempre possibile ai sensi di quanto specificatamente previsto nel rispetto delle categorie di intervento di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01.

Art. 17.5.3 sottozona F5.3 Aree per impianti tecnologici (sottostazione di decompressione del metano, centrale elettrica, parco fotovoltaico).

Si rinviene nei pressi della piana in quota presso il bivio della SP Rosello – Agnone per Pescopennataro (località nota come Lo Scamorzaro), una concentrazione di alcuni manufatti (piccoli fabbricati, impianto o sottostazione di decompressione del gas metano lungo la linea adduttrice interregionale, parco fotovoltaico in campo aperto) funzionali rispettivamente:

- alla trasformazione della tensione lungo la linea di distribuzione e trasporto di energia elettrica;
- alla gestione tecnica dei flussi di gas metano lungo la adduttrice di rilievo interregionale;
- alla produzione di energia elettrica da sfruttamento di energia fotovoltaica su larga scala (superficie non trascurabile).

Questi impianti sono pienamente funzionanti, in esercizio ed in efficienza, necessitando, per lo più, di manutenzione continua.

Detti impianti sono serviti da viabilità dedicata e riservata all'accesso e transito di mezzi in uso ai gestori e la loro eventuale revisione o trasformazione, ovvero l'esecuzione di lavori di necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria o di ampliamento/ristrutturazione, è soggetta, come per ogni altro manufatto, al conseguimento di titoli abilitativi degli interventi.

L'eventuale ampliamento del Parco Produttivo Fotovoltaico è del tutto soggetto alle specifiche norme che disciplinano tali impianti di cui alla L. 34/2022, nel rispetto di eventuali altri vincoli sovraordinati e previo accertamento della necessaria compatibilità ambientale e paesaggistica.

Parte Quarta _ Vincoli, aree e fasce di rispetto

Art. 18 _ Vincoli, aree e fasce di rispetto

Nella presente porzione dell'articolato sono contemplate le discipline eteronome derivanti da pianificazioni o vincoli di natura sovraordinata (comprese aree e fasce di rispetto) come individuate dal presente nuovo PRG, in relazione agli esiti degli approfondimenti e delle rilevazioni effettuate nell'ambito delle ricognizioni del quadro conoscitivo.

Si tratta di alcuni ambiti, che per loro natura sia di elementi puntuali, sia di ambiti a sviluppo prevalente di tipo areale o lineare, non si identificano con vere e proprie sottozone quanto, piuttosto, con gli ambiti individuati e disciplinati secondo le previsioni di cui ai seguenti 9 sub articoli:

Art. 18.1 Zona Speciale di Conservazione IT 140212 Abetina di Rosello e Cascate del Rio Verde

Art. 18.2 Area di interesse archeologico ai sensi del Dlgs 42/04

Art. 18.3 Area di Rispetto Cimiteriale di cui all'art. 338 RD 1265/34

Art. 18.4 Aree di attenzione per scarpate morfologiche

Art. 18.5 Fasce di rispetto stradale di cui al Dlgs 285/92

Art. 18.6 Fasce di rispetto degli elettrodotti

Art. 18.7 Fasce di rispetto del metanodotto

Art. 18.8 Area di rispetto degli impianti ad emissione di onde elettromagnetiche

Art. 18.9 Beni tutelati ope legis ai sensi del co. 1 dell'art. 10 del Dlgs 42/04.

Art. 18.1_ Zona Speciale di Conservazione (già SIC) IT 140212 Abetina di Rosello e Cascate del Rio Verde

All'interno del territorio comunale, ricade la Zona Speciale di Conservazione (ZSC già Sito di Interesse Comunitario) individuata dalla sigla IT 140212 *Abetina di Rosello e Cascate del Rio Verde*, perimetrata ed istituita ai sensi del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 nonché del DMATT 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000) denominata, appunto, come "*Abetina di Rosello*".

All'interno della perimetrazione della predetta ZSC., come rappresentata sia nella tavola di zoning del PRG, che in quella in cui si riportano i Vincoli Eteronomi (derivanti da pianificazione sovraordinata), valgono, ad oggi, le restrizioni connesse alla presenza della ZSC, ovvero le misure generali di conservazione e quelle sito specifiche del Piano di Gestione dell'area Protetta provvisoriamente approvate per effetto delle Delibere di Giunta Regionale Abruzzo n. 279/2017 e n. 492/2017, da intendersi prevalenti su ogni altra previsione urbanistica così come le connesse procedure previste per la preventiva valutazione di incidenza di eventuali interventi.

La trasposizione (implicante notevole passaggio di scala) della corretta e definitiva perimetrazione aggiornata dell'area della ZSC. sugli elaborati di progetto (tavole di zoning), pertanto, è subordinata all'atto di approvazione definitiva da parte dei competenti organi (MdAeSE).

Art. 18.2_ Area di interesse archeologico ai sensi del Dlgs 42/04

Queste aree sono quelle site, come individuate nelle tre Tavole di zoning, ai sensi dell'art. 10, c. 3 lett. a) del D. Lgs. 42/2004, sono preordinate alla salvaguardia delle testimonianze archeologiche e al rispetto dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alla necessità di garantire l'integrità degli strati superficiali del suolo in alcuni siti che, di recente, sono stati interessati da alcuni ritrovamenti accidentali di significativo interesse.

Si tratta, in particolare, delle seguenti;

- area archeologica individuata da perimetrazione di massima riferibile al sito della Rocca di Rosello, ove sono presenti anche i ruderi dell'antico castello e nella quale si rinviene ancora il torrione circolare superstite dello stesso;
- area archeologica individuata da perimetrazione di massima riferibile al sito del costone nord est sottostante il tessuto storico di Giuliopoli, nei pressi della parrocchiale di San Tommaso e che include alcuni edifici di un solo isolato dello stesso ambito edificato;
- area archeologica individuata sommariamente da un asterisco, riferibile al sito cosiddetto di Località La Montagnola, nella porzione sud del territorio comunale e non distante dal tracciato della SP Rosello – Pescopennataro - Agnone.

In esse dev'essere osservato il rispetto delle norme che si richiamano alla archeologia preventiva ed è, perciò, consentito l'utilizzo urbanistico del suolo con le medesime limitazioni e regole di assetto della sottozona agricola in cui ricadono.

Per qualsiasi intervento (edificazione, cambio di coltura, scavi e sbancamenti, bonifica del terreno, ecc.) da porre in atto ad opera sia di privati che di enti pubblici è obbligatorio acquisire il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Abruzzo (oggi Soprintendenza per i Beni Archeologici per le province di Chieti e Pescara).

Art. 18.3_ Area di Rispetto Cimiteriale di cui all'art. 338 RD 1265/34

L'area di rispetto dell'impianto cimiteriale, non già delimitata dal PRG pre vigente, approvato nel 1977, diversamente da come si sarebbe dovuto, è univocamente delimitata da questo piano ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265, ed in ottemperanza alle sue disposizioni (ribadite dall'analogo contenuto dei successivi co. 4 dell'art. 57 del DPR 285/1990 e art. 28 della L. 166/2002).

Detta area di rispetto cimiteriale è perimetrata e riportata nella tavola di zoning del PRG, redatte in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 ha ampiezza di mt. 50 ai sensi del combinato disposto dell'art. 338 del R.D. 1265 del 27/07/1934, dell'art. 57.4 del DPR 285/90 e dell'art. 28 della l. 166/2002.

All'interno di detta area, come perimetrata, è esclusa qualsivoglia altra destinazione urbanistica, ivi comprese quelle eventualmente a standard di cui al co. 5 dell'art. 338 sopra citato, con esclusione di aree di servizio di cui al successivo comma, poiché gli effetti del vincolo derivanti dall'area di rispetto prevalgono su ogni altra destinazione di piano.

Ciò nonostante, i terreni ricadenti in questa sottozona possono essere considerati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi eventualmente da localizzare nelle contermini sottozone del territorio rurale, per la realizzazione di annessi agricoli.

L'area di rispetto cimiteriale, infatti, è preordinata al mantenimento degli impianti cimiteriali e all'eventuale ampliamento di parti di nuova realizzazione, da attuarsi nel rispetto delle leggi e dei regolamenti in materia, essendo, la realizzazione di specifici interventi, all'interno del cimitero ed entro l'area di rispetto, disciplinata anche nel REC approvato contestualmente al presente PRG.

Entro quest'area di rispetto è, perciò, sempre inibito qualsiasi nuovo intervento edilizio ai sensi della citata legislazione vigente in materia; essendo vietata, in essa, la costruzione di qualunque edificio o opera muraria.

In detta area di rispetto, invece, è eventualmente ammessa la realizzazione di aree destinate a parcheggio a servizio esclusivo dell'impianto cimiteriale e di relative opere di viabilità pubblica funzionali al loro accesso o la realizzazione di tronchi di viabilità che garantiscano idonea

accessibilità a terreni di proprietà, sia pubblica che privata, ubicati entro o all'esterno della stessa area di rispetto cimiteriale.

All'interno di tale area è eventualmente anche ammessa, l'istallazione di piccoli chioschi di carattere temporaneo e provvisorio per la vendita di fiori e arredi funebri da ubicarsi secondo l'indicazione dell'ufficio tecnico, dietro presentazione di regolare progetto e ai sensi dell'apposita regolamentazione comunale che disciplina le occupazioni temporanee e permanenti degli spazi pubblici oltre che delle specifiche previsioni del REC vigente.

In detta area sono, sempre altresì ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti, purchè le destinazioni degli stessi siano compatibili con le premesse restrizioni di cui al presente articolo.

Art. 18.4_ Aree di attenzione relative alle scarpate morfologiche

In apposita cartografia di piano (Carta dei vincoli di cui al PAI) redatta unitamente allo studio geologico, è riportata la sovrapposizione del progetto di zoning della Variante di PRG alla carta delle aree a pericolosità moderata, elevata e molto elevata (P1, P2, P3), come definite dal PAI, ed alla carta delle classi di rischio idraulico (pericolo di esondazione), come definite dal PSdA. t

- la fascia di rispetto da scarpata, nell'area urbana, coincidente con due sole, piccole scarpate morfologiche interferente con l'insediamento, poste quasi a cingere completamente (verso est, sud - est e sud ovest) le pendici della prominente sulla quale si rinviene l'abitato storico di Giuliopoli, le quali vengono opportunamente trasposte con riferimento alla fascia di attenzione da esse generate, nelle tavole di zoning del PRG.

on riferimento agli ambiti ricadenti entro tali aree di attenzione, sono valide tutte le inibizioni riportate per esteso nel successivo art. 23, fermo restando che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 15 comma 1, quelli di cui all'art. 16 comma 1 e, ancora, quelli di cui all'art. 17 comma 1 delle NTA del PAI, tuttavia, solo previa redazione di uno studio di compatibilità idrogeologica da redigersi ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico e fenomeni erosivi vigente in Regione Abruzzo, come di recente aggiornato (DPCM 19.06.2019), che ha trasferito le competenze alle rispettive Autorità Distrettuali.

Art. 18.5_ Fasce di rispetto stradale di cui al Dlgs 285/92

Nelle fasce di rispetto, come individuate e rappresentate nella tavola di zoning (Intero territorio comunale, scala 1:5.000), ai sensi del Codice della Strada (DLgs 285/92 e s.m. e i.) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 495/92), come modificato dal DPR 147/93 e dal Codice della Strada vigente, è inibito qualsiasi nuovo intervento edilizio.

I terreni ricadenti in queste fasce di rispetto possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi localizzabili nelle sottozone agricole, se rinvenibili le condizioni di cui alla LUR 18/83 e secondo le previsioni di Piano relative a tali sottozone.

A fini gestionali, il piano verrà integrato dalla tavola della perimetrazione del centro abitato, che sarà redatta in esito alla approvazione definitiva del presente PRG, riportando la classica indicazione delle fasce di rispetto per le zone esterne al centro abitato, in coerenza con il disposto di cui alle vigenti leggi in materia ed in particolare al Codice della Strada di cui al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (e dai successivi e connessi Regolamenti attuativi), nel testo vigente dal 05.01.2022, come aggiornato ed integrato dalla Legge 9 novembre 2021, n. 156.

Si precisa che sul territorio di Rosello si rinvenivano le due seguenti ed uniche tipologie di tracciato stradale, classificate dal Codice come:

- *strada extraurbana di interesse territoriale* (secondaria) di tipo C, ovvero relativamente alle seguenti Strade Provinciali (interprovinciali di rilievo extra regionale, per il fatto di collegare tale comune con capoluoghi comunali della contermina Regione Molise):
 - SP Rosello .- Giulio - Bivio Turcano della SSV 652 Fondovalle del Sangro;
 - SP Rosello . Roio del Sangro;
 - SP Rosello – Borrello - Bivio Fallo della SSV 652 Fondovalle del Sangro;
 - SP (di interesse interregionale) Rosello – Pescopennataro (Isernia);
 - SP (di interesse interregionale) Rosello – Agnone (Isernia);
- per la quale tipologia, dunque, le fasce di rispetto che generano necessariamente distanze minime dalla carreggiata, in caso di nuova edificazione, sono le seguenti:
 - mt. lineari 30 con riferimento ai tratti fuori dal centro abitato;
 - mt. lineari 10, con riferimento ai tratti in centro abitato o sebbene fuori dal centro abitato, comunque identificabili con tratti che attraversano ambiti identificabili con *aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato)*, ad eccezione della zona agricola e nel caso degli *strumenti urbanistici esecutivi S.U.E. già approvati e vigenti*, (salvo presenza di allineamenti o fronti edificati).
- *strade locali di interesse comunale* di tipo F, dunque, le fasce di rispetto che generano necessariamente distanze minime dalla carreggiata, in caso di nuova edificazione, sono le seguenti:
 - mt. lineari 20, con riferimento ai tratti fuori dal centro abitato (quando non vicini);
 - mt. lineari 10, con riferimento ai tratti fuori dal centro abitato (quando vicini);
 - mt. lineari 5, con riferimento ai tratti in centro abitato, in ogni caso, ovvero per entrambe le tipologie di strade e con riferimento ai tratti che, sebbene fuori dal centro abitato, comunque attraversino ambiti identificabili con *aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato)*, ad eccezione della zona agricola e nel caso degli *strumenti urbanistici esecutivi S.U.E. già approvati e vigenti*, (salvo presenza di allineamenti o fronti edificati).

Art. 18.6_ Fasce di rispetto degli elettrodotti

Il Territorio comunale di Rosello è attraversato dall' Elettrodotto principale caratterizzato da alto voltaggio (dorsale interregionale) di proprietà TERNA, sebbene vada specificato che l'ambito del territorio interessato dal passaggio di tale infrastruttura è quello sub montano, disabitato, nei pressi del confine regionale con il Molise.

In cartografia, sulle tavola di zoning è riportata la fascia di rispetto costituita dalla *Distanza di Prima Approssimazione* (Dpa) determinata da una applicazione estremamente prudente della Legislazione nazionale, (allegati al D.M. 29/05/2008), dato che l'ampiezza di questa fascia, viene fissata in pari a metri lineari 50+ 50 rispetto all'asse della linea.

Ogni intervento all'interno o in prossimità di questa fascia dovrà, quindi, tenere conto e, obbligatoriamente, rispettare le indicazioni della relativa legislazione in materia.

I corridoi degli elettrodotti esistenti con tensione superiore a 380 KV nonché quelli di eventuali impianti con stessa tensione, saranno dimensionati perseguendo gli obiettivi di qualità ai fini di massima protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettromagnetici ed elettrici da conseguirsi sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per le nuove linee e impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

In ogni caso, sebbene tale ipotesi non ricorra nel caso di specie in quanto l'elettrodotto attraversa una zona del tutto disabitata, all'interno delle fasce di rispetto (generate da

elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione), calcolate secondo il D.M. 29/05/2008 da parte degli enti gestori e fornite su richiesta al Comune, si ribadisce che non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza delle persone non inferiore a 4 ore né aree adibite a giochi per l'infanzia (L.R. n. 66/90, L.R. n. 11/99, L.R. n. 45/04, L. 36/2001, D.P.C.M. 08/07/2003 in materia di "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete pari a 50 Hz generati dagli elettrodotti*").

Art. 18.7_ Fasce di rispetto del metanodotto

La legislazione di riferimento da applicare, essenzialmente riconducibile a decreti ministeriali ad hoc, è la seguente:

- *Decreto del Ministero dell'Interno del 24 novembre 1984;*
- *Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 aprile 2008;*
- *Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008.*

La normativa nazionale di riferimento in tema di fasce di rispetto e prevenzione dei rischi potenzialmente indotti dalla presenza di reti per la distribuzione, il trasporto e l'accumulo di gas naturale è quella che fa riferimento alla seguente legislazione nazionale cui si rinvia al fine di conformarsi ad essa per disciplinare la materia inerente il corretto rispetto di distanze dalle reti in caso di edificazione ed altri interventi potenzialmente interferenti con esse.

Nella tavola di zoning del PRG (Intero territorio comunale, scala 1:5.000) è riportata solo la linea dorsale del metanodotto ad alta pressione, anch'essa ubicata in territorio montano del tutto disabitato, nella porzione meridionale prossima al confine con la Regione Molise, unitamente alla relativa fascia di rispetto, avente ampiezza, in profondità di mt 20 + 20 a partire dalla sede del tracciato lineare della condotta (asse della linea), così determinata secondo quanto previsto dalla legislazione specifica in materia di seguito richiamata.

Art. 18.8_ Area di rispetto degli impianti ad emissione di onde elettromagnetiche

La protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è disciplinata dalla L. 36/2001 e dal successivo D.M.A.T.T.M. del 29.05.2008. In questa sottozona, in particolare, si applica quanto previsto dal "Regolamento per l'installazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici", approvato con Delibera CC n. 53 del 07.11.06.

La fascia di rispetto del ripetitore, data la natura del traliccio di manufatto generatore di emissione assimilabile a elemento di tipo puntuale, è rappresentata da un'area di forma circolare avente un raggio di mt. 150 con centro proprio il punto in cui è ubicato il predetto traliccio, sulla Rocca che sovrasta l'abitato di Rosello, a monte dei ruderi del torrione circolare.

Con riferimento a dette zone ed a quelle generate da nuovi impianti simili di telefonia mobile, tuttavia, in considerazione della continua evoluzione normativa, valgono tutte le leggi nazionali e di settore di recente approvazione, regolamentanti la materia, nei testi vigenti (aggiornati).

Art. 18.9_ Beni tutelati ope legis ai sensi del co. 1 dell'art. 10 del Dlgs 42/04 (Codice BB. CC. AA.)

Sul territorio comunale di Rosello, sebbene graficamente, nelle tavole di zoning del PRG, non venga riportata alcuna indicazione delle tutele di cui al presente articolo, non si rinvergono beni vincolati o tutelati per effetto di specifici provvedimenti, come neppure beni per i quali si siano avviate procedure per la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art 13 del Dlgs 42/04.

Dunque, possono essere considerati beni tutelati ope legis, ai sensi del comma 1 dell'art. 10 del Codice, oltre che gli ambiti perimetrati come di interesse storico secondo la zonizzazione di PRG,

ovvero quanto ricadente nella sottozona A, anche tutti quei beni o categorie di beni soggetti a particolari tutele quelli di proprietà pubblica, *ovvero le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno antropologico*, ubicati sia in centro storico che fuori da esso.

In particolare, rivestono status di emergenze di significativo carattere culturale ed identitario, ovvero aventi valenze simboliche per la memoria collettiva della comunità, i seguenti, beni puntualmente riportati:

- a) Chiesa vecchia di San Nicola (parrocchiale), ubicata nei pressi della Rocca di Rosello;
- b) Chiesetta di Santa Maria o Santuario della Madonna delle Grazie , presso l'impianto cimiteriale storico di Rosello;
- c) Edificio sede del Municipio, in Rosello;
- d) Palazzo Caracciolo De Fornari presso la Piazza del Municipio di Rosello;
- e) Torre circolare in pietra realizzata a guardia del Vecchio Castello di Rosello (ormai solo ruderi a terra);
- f) Chiesa di San Tommaso, presso l'abitato storico di Giuliopoli;
- g) Palazzo
- h) Sito e testimonianze ancora rinvenibili dell'originario Palazzo ("castello") Caracciolo a Giuliopoli;
- i) vecchio abbeveratoio pubblico a Giuliopoli;
- j) Fonte Vecchia presso la Pineta di Rosello;
- k) Ruderi dell'antico eremo di San Giovanni (presso Colle Manzo o M.te San Giovanni, presso il Rio Verde).

TitoloV DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 19 Parcheggi privati

Ai sensi dell'art. 41*sexies* della Legge 1159/42, così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni destinate ad usi residenziali e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati nella misura minima di mq 1 ogni mc 10 di costruzione.

In attuazione di eventuali interventi che prevedessero destinazioni d'uso non residenziali degli immobili, al momento verosimilmente da escludersi con riferimento al territorio comunale, dato che, al momento, si rinvergono solo piccole ed essenziali attività commerciali di vicinato, oltre al rispetto delle prescrizioni tutte della LR 62/99 e in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma, per ogni mq 100 di superficie edificabile (Se) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità (in relazione al tipo di destinazione d'uso):

- | | |
|---|-------|
| - commercio al dettaglio | mq 60 |
| - artigianato di servizio | mq 40 |
| - attività alberghiere | mq 40 |
| - bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc. | mq 40 |
| - attività direzionali o terziarie in genere | mq 60 |

Quanto alla dotazione di parcheggi di specifica pertinenza di eventuali attività commerciali che dovessero insediarsi/avviarsi deve farsi riferimento a quanto previsto dallo specifico comma 4 dell'art. 30 della L.R. 23/2018.

Gli spazi riservati ai parcheggi privati, relativamente ad interventi riferibili alle varie destinazioni, possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; in caso eventuale di edifici a destinazione d'uso mista, la quota di parcheggi relativa alla parte residenziale può essere ricavata all'interno dell'edificio, mentre quella relativa alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alla zona omogenea A, essendo le quote relative ai parcheggi privati di uso pubblico già calcolate e ricomprese nei parcheggi pubblici esistenti e di progetto nelle zone limitrofe.

Art. 20 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica

In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa tecnica per le diverse zone e sottozone di intervento, si specifica che:

- l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni, anche in relazione alle norme antisismiche;
- le trasformazioni del territorio e, in particolare, la eventuale nuova edificazione, ovvero la realizzazione di ogni opera edilizia ove ammessa, deve uniformarsi, pertanto, a quanto prescritto dal citato Parere del Genio Civile e dalle specifiche limitazioni d'uso del territorio previste dalla relazione geologica (e relativi elaborati grafici) allegata al presente piano che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica, che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio geologico specifico che

consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

Preciudendo dalla specifica disciplina urbanistica definita dal presente piano, nelle poche ed esigue sottozone residuali interessate da previsioni di nuova edificabilità, gli interventi di trasformazione ammessi, come risulta anche dal Parere del Genio Civile, devono, sempre e comunque, risultare compatibili con le previsioni, prescrizioni e restrizioni contemplate:

- nelle norme di cui al Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (per quanto relativamente a quest'ultimo le sue previsioni non interessino in senso stretto il territorio di Rosello) vigenti nella Regione Abruzzo (come di recente aggiornate dal contenuto del DPCM 19.06.2019, ovvero riferendo l'ambito di valenza e vigenza delle stesse a quello soggetto alle funzioni di disciplina e controllo dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino meridionale);
- nel corpo delle norme che disciplinano il rispetto delle distanze dai corsi d'acqua, ovvero di quanto stabilito nell'art. 96 del R.D. 523/1904 e nell'art. 80 della LUR 18/83, come modificato dalla L.R. 4.03.2016, n. 8;
- nelle specifiche disposizioni della Delibera di G.R. n. 108 del 22.02.2018 che prescrive la caratterizzazione delle scarpate morfologiche interferenti con l'insediamento.

Più in dettaglio, eventuali interventi di trasformazione dovranno risultare compatibili con quanto previsto e disciplinato anche dallo specifico articolato del Titolo II *Aree di Pericolosità da dissesti di versante* della Norma di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Il presente PRG, come previsto dalla Normativa di Attuazione del PAI oggi vigente, in ordine alla definizione delle aree a pericolosità elevata, si avvale della apposita cartografia di cui alla *Carta dei vincoli del PAI*, con la quale si è operata la sovrapposizione del progetto di zoning della Variante di PRG alla carta delle aree a pericolosità moderata, elevata e molto elevata (P1, P2, P3) come definite dal PAI.

Il presente PRG, inoltre, ha utorelativamente alle quali

La puntale caratterizzazione geologica e geomorfologica del territorio, elaborata con gli allegati tecnici prodotti nell'ambito della consulenza geologica specialistica del presente piano, ha accertato la compatibilità delle previsioni di insediamento nelle predette, modeste, aree edificabili residuali.

In esse, con riferimento alle aree di possibile interferenza sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 15 comma 1, quelli di cui all'art. 16 comma 1 e, ancora, quelli di cui all'art. 17 comma 1 delle NTA del PAI, sempre previa redazione di uno studio di compatibilità idrogeologica da effettuarsi ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico e fenomeni erosivi vigente in Regione Abruzzo, come di recente aggiornato (DPCM 19.06.2019) ed ormai di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

In caso di attività edificatorie in corso, che al momento, tuttavia, non si rinvergono, qualora già autorizzate prima di tali caratterizzazioni geologiche connesse alla redazione del Piano, se in presenza di scarpate (ovvero in significativa prossimità ad esse), per le quali le verifiche connesse al presente piano non hanno contemplato la redazione di elaborati specifici di caratterizzazione (in quanto scarpate non interferenti con l'insediamento), dunque non essendosi applicate, negli elaborati di piano (Tavola dello *Zoning del PRG relativa all'intero territorio*, redatta in scala 1:5.000), planimetricamente, le fasce di rispetto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere, sempre, ai vari portatori di interesse, la definizione esatta di tali fasce di rispetto all'atto della presentazione di istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire.

Le eventuali possibilità residuali di edificazione del territorio, di fatto, previste dal progetto di zoning del piano, sono limitate anche in funzione delle risultanze e delle indicazioni contenute nello studio di Microzonazione Sismica del Territorio Comunale già adottato dal C.C. e che, con i suoi allegati tecnici, è parte integrante e sostanziale del PRG, come peraltro puntualizzato e richiamato nel citato Parere del Genio Civile.

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali compresi nelle aree identificate nello studio di microzonazione sismica quali zone di attenzione (e/o comunque suscettibili) di instabilità da versante:

- nel caso in cui le instabilità di versante coincidano con aree perimetrate dal citato PAI, le possibilità e le compatibilità di intervento, edilizio urbanistiche, sono quelle previste e consentite unicamente dalla corrispondente Normativa di Attuazione del PAI stesso;
- nel caso in cui le instabilità di versante non coincidano con le citate aree perimetrate dal PAI, il parere di compatibilità tra le previsioni urbanistiche e le condizioni geomorfologiche dei territori interessati, si deve intendere espresso, dai competenti uffici del Genio Civile, con esito NON favorevole.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, le istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi all'effettuazione dell'intervento edilizio devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione che verifichi la fattibilità dell'intervento, da specifico studio che valuti preventivamente ed accuratamente la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

Dette istanze dovranno, altresì, essere corredate da idonea relazione geologica specialistica attestante gli specifici valori di sismic.

Qualora fosse ritenuto necessario, in considerazione del contenuto di detti specifici piani di settore, potranno essere richiesti, ai fini di conseguire titoli abilitativi interventi di trasformazione, verifiche sul campo, indagini, sondaggi e prove penetrometriche adeguatamente documentate ed alla base di rapporti dettagliati di caratterizzazione del suolo.

In ogni caso, sulle previsioni di zona del presente PRG prevalgono le prescrizioni tutte de "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (PAI) della Regione Abruzzo come modificat ed aggiornat dal DPCM 19.06.2019, ovvero riferiti alle competenze dell'Autorità Distrettuale in modo tale che:

- a) l'efficacia delle previsioni urbanistiche del PRG, dovrà essere subordinata, alla verifica di compatibilità con la normativa di attuazione dei vigenti e richiamati PAI e PSDA;
- b) per l'edificazione da realizzare in aree non interessate da situazioni di pericolosità determinate da PAI e PSDA, l'ufficio tecnico comunale competente, dovrà comunque verificare che il rilascio dei Permessi a costruire sia subordinato, in ogni caso, ad una progettazione che riporti un esauriente studio di dettaglio dei terreni di sedime e/o di fondazione, in conformità con le indicazioni dettate dal DM LLPP 11.03.1998 e dal DM Infrastrutture 17.01.2018 e dalle vigenti norme sismiche.

In ogni caso e al fine di mettere in atto interventi di salvaguardia attiva del territorio, l'Amministrazione Comunale può proporre:

- progetti di sistemazione idrogeologica nelle zone con dissesti in atto;
- progetti di regolamentazione delle acque superficiali e profonde in tutte le altre zone del territorio comunale ove tale necessità sia ravvisabile.

Proprio in recepimento del Parere del Genio Civile reso in data 09.03. con Nota Prot. RA/0101235/23, con riferimento alla annotazione specifica formulata al punto 4 dello stesso, per effetto della accurata valutazione compiuta dal consulente per gli aspetti geologici del PRG,

Dott. Domenico Pellicciotta, si è ritenuto, opportunamente, di dover operare nell'ambito del presente e specifico articolo delle NTA del PRG, la seguente precisazione:

"Nel caso in cui il sito oggetto di intervento edilizio rientra nella perimetrazione delle Zone di attenzione di instabilità da versante del vigente Studio di Microzonazione di I Livello, occorre verificare, con scale di dettaglio, se lo stesso sito rientra nella perimetrazione delle aree a Pericolosità del PAI, in caso positivo (sovrapposizione) le possibilità e le compatibilità di intervento, edilizio-urbanistiche, sono quelle previste e consentite unicamente dalla corrispondente Normativa di Attuazione del PAI stesso, in caso negativo occorrerà procedere alla variante PAI".

Art. 21 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale

Gli effetti della disciplina di PRG possono essere considerati come prevalenti su altri impianti normativi derivati da pianificazione sovraordinata, anche finalizzata alla tutela dell'ambiente, solo con riferimento alla porzione ricadente entro il limite dell'ambito urbano individuata come quella stabilmente insediata e urbanizzata.

Sul territorio comunale è presente il SIC IT 7140212 Abetina di Rosello, pertanto con riferimento all'area in esso ricompresa valgono le specifiche norme definite dal PdG adottato ed in attesa di definitiva approvazione da parte del competente organo regionale, e, nel frattempo, applicandosi, in salvaguardia, le norme di conservazione sito specifiche di cui allo specifico e precedente articolo 18.1 cui ci si richiama e si fa riferimento, essendo, esse, prevalenti rispetto alle norme del presente PRG.

In tutto il territorio comunale, al di fuori dell'ambito urbano, in assenza di restrizioni speciali connesse alle discipline di tutela di aree protette o siti di interesse comunitario, devono ritenersi prevalenti le previsioni contenute nella normativa tecnica coordinata del Piano Regionale Paesaggistico che fissa livelli di conservazione e di trasformazione variamente condizionata e le restrizioni ad alcune attività antropiche derivanti dal fatto che il territorio comunale è in piccola parte ricompreso nella I.B.A. (Important Bird Area) n. 115 della Maiella – Monti Pizii e Frentani.

In tutto il territorio comunale è consentito intervenire sui detrattoni ambientali esistenti (cave, discariche, ecc.) solo per ripristinare lo stato originario dei luoghi, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei piani in vigore.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincoli ambientali (idrogeologico, forestale) e paesaggistici di varia natura, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate dai prescritti *nulla osta* rilasciati dalle competenti autorità.

Art. 22 Decoro urbano

Le eventuali nuove costruzioni dovranno rispettare il decoro urbano come comunemente inteso e, perciò, inserirsi armonicamente nel contesto urbano. I proprietari, perciò, devono provvedere a tale adempimento con periodiche e opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o, se necessario, anche di restauro.

In particolare, i nuovi interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente (approvato contestualmente al presente PRG) e, più in dettaglio, devono essere completati con l'intonaco esterno e tutte le altre finiture prima di poter ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; essendo effettivamente utilizzati in misura compatibile con la specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati; a tal riguardo, perciò, il Sindaco ha la

facoltà di imporre la conservazione e la manutenzione del verde, dei fossati e delle siepi, e la rimozione di oggetti e materiali che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Art. 23 Qualità degli edifici

Il presente piano, oltre a garantire la qualità dell'insediamento urbanistico attraverso il disegno di assetto e l'applicazione delle norme di attuazione, promuove e sollecita l'innalzamento del livello di qualità dei nuovi edifici.

Ciò può avvenire attraverso:

- la particolare cura da dedicare all'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e morfologico del sito, con riferimento alla esposizione dei nuovi corpi di fabbrica e quindi alla ottimizzazione del soleggiamento degli alloggi;
- la attenta progettazione delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla messa a dimora di "schermi verdi", costituiti da essenze autoctone, che favoriscano il risparmio energetico (soleggiamento d'inverno e raffrescamento d'estate);
- il possibile ricorso all'uso di soluzioni architettoniche e tecnologiche che favoriscano il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni.

L'Amministrazione Comunale può promuovere successivi approfondimenti sui suddetti temi, sia in termini di metodo che in termini di specifiche prescrizioni di zona, proponendo eventualmente forme di incentivo da armonizzare con l'evoluzione legislativa recente in materia (vari bonus connessi al miglioramento della qualità e delle prestazioni degli edifici), oltre che con aspetti prescrittivi di recente introdotti con riferimento ad obbligo di assicurare la massima passività climatica, incentivando al massimo il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, anche attraverso forme di riduzione dell'onerosità del titolo abilitativo.

Art. 24 Disciplina delle aree libere

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di esproprio, cessione o acquisizione.

E' posta in carico ai proprietari anche, o soprattutto, la cura, la manutenzione ed il mantenimento di idonee condizioni igieniche, di sicurezza pubblica e di decoro delle aree inedificate e destinate dal presente PRG a verde privato e/o ad orti urbani.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate, come quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Art. 25 Monitoraggio

Le attenzioni per la matrice ambientale e quelle per i valori peculiari del paesaggio locale, nonché le forme di disciplina del territorio mirate a garantire la qualità e la sostenibilità dell'insediamento, rappresentano contenuti innovativi introdotti dal presente piano con l'obiettivo di avviare un processo attuabile in concreto ed implementabile nel tempo.

Il PRG di Rosello, giovandosi degli apporti concorrenti e concreti della VAS si pone l'obiettivo, nonostante l'esiguità delle quantità in gioco, secondo una tempistica quinquennale, di redigere bilanci urbanistici ed ambientali degli effetti del piano, ovvero la verifica del raggiungimento degli obiettivi del PRG chiaramente sopra richiamati.

Il presente Piano, pertanto, ai fini dell'attuazione delle attività di monitoraggio, si richiama a quanto contenuto e definito più compiutamente nel Rapporto Ambientale di VAS e, in

particolare, rinvia ai criteri ed agli indicatori in esso puntualmente definiti ai fini di redazione, anche secondo le specifiche periodizzazioni in esso individuate, dei bilanci urbanistico ed ambientale del piano, tali da valutare gli impatti delle previsioni del PRG sulla dimensione ambientale.

I contenuti di carattere ambientale, l'attenzione ai valori del paesaggio e le forme di regolamentazione tendenti a garantire la qualità e la sostenibilità dell'insediamento antropico sono tutti contenuti innovativi introdotti dal presente piano con l'obiettivo di avviare un processo che deve essere implementato progressivamente con piccole ma costanti e significative azioni concrete.

Per questo sarà utile ed opportuno avviare un'azione di monitoraggio degli effetti del piano, al fine di verificare nel tempo i risultati ottenuti ed eventualmente apportare *in itinere* gli opportuni correttivi al processo di pianificazione urbanistica.