

# COMUNE DI TRASACCO

Provincia di L'Aquila

UFFICIO TECNICO COMUNALE



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA  
VARIANTE AL VIGENTE PRG**  
(Approvato con deliberazioni del C.P. n. 2 del 25/01/2001 e n.49 del 9/08/2001)  
**TESTO COORDINATO ED INTEGRATO CON NORME  
DELLA VARIANTE SPECIFICA PER LE ZONE  
AGRICOLE**  
**(RECEPIMENTO L.R. 12/99 E 54/99)**  
(Adottate con deliberazione di C.C. n. 27 del 26/02/2004)  
APPROVATA AMM.NE PROV. CON PROVVEDIMENTO DEL  
14/06/2006

NOTA BENE :

- 1- CORREZIONI, INTEGRAZIONI, ECC.ECC. INSERITE DALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE ORIGINARIE NORME TECNICHE (VEDI COPIA CARTACEA)
- 2- LE PRESENTI NORME SONO SOLO AD USO ESCLUSIVO DELL'UFFICIO E NON SI AUTORIZZA LA RIPRODUZIONE LA QUALE DEVE ESSERE EFFETTUATA SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SU QUELLA CARTACEA IN ATTI

TRASACCO Lì 20/10/2005

Collaboratore  
**Il Tecnico Comunale**  
**Geom. Aureli Mario**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**  
ING. D'AULERIO FEDERICO

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**ART.1 FINALITA' DELLE NORME DEL P.R.G.**

Le presenti norme d'attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni e dalla legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 e modifiche con la L.R.n.70 del 27.4.1995.

Le norme forniscono le prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi e per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d'uso per la salvaguardia delle risorse naturali e delle potenzialità del territorio agricolo.

Gli edifici, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G., potranno subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati "in toto" alle presenti norme, pur ammettendo comunque l'esecuzione d'opere di manutenzione ordinaria.

L'Amministrazione comunale si riserva di esercitare in virtù dell'art. 16 della legge n.765 il potere di deroga alle norme di P.R.G., limitatamente agli edifici pubblici o di interesse pubblico, e sempre sotto l'osservanza della legge 21/12/1955 n. 1357.

**ART.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.**

Ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni della Legge 28.1.1977 n. 10 e della Legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 e L.R. n.70 del 25.4.1995 la disciplina urbanistico edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al successivo paragrafo 2.1. Le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e segg. della Legge Urbanistica, sia di piani di lottizzazione, sia nella redazione di singoli progetti edilizi. Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

**2.1) ELABORATI DEL P.R.G.**

Gli elaborati scritto-grafici del Piano Regolatore sono i seguenti

- a) Relazione stato di fatto situazione socioeconomica di Trasacco;
- b) Relazione e contenuti della variante Generale al P.R.G.;
- c) Corografia sovra-comunale sintesi pianificatoria;
- d) Stato di fatto del territorio comunale;
- e) Sintesi del Piano A;
- f) Sintesi del Piano B;
- g) Planimetria dei vincoli paesaggistici e archeologici;
- h) Sintesi del Piano Generale;

- i) Norme Tecniche attuative;
- l) Trasparenza amministrativa.

Le planimetrie relative allo stato di fatto del territorio comunale, insieme ai grafici rappresentativi della situazione fisica, demografica, economica, del territorio comunale, costituiscono la documentazione di supporto alle scelte di Piano. In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta.

## **2.2) INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI**

Le previsioni di piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

- a) vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, o amministrativi;
- b) previsioni dei piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni transitorie delle presenti norme;
- c) previsioni del vigente Piano Paesistico Regionale per le parti di territorio interessate.

## **2.3) EDIFICI STRADE E MANUFATTI ESISTENTI**

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti all'atto dell'adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e i parametri urbanistici del piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

## **2.4) STATI DI FATTO FISICO E GIURIDICO**

Gli elaborati di Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari o dei progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

## **2.5) DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Le richieste di concessione edilizia o autorizzazione prodotte prima della data di adozione delle presenti norme ed eventuali successive varianti, sono disciplinate dalla normativa in vigore all'atto della presentazione dell'istanza e nei casi di varianti, all'atto dell'esame della primitiva concessione. Le aree e le opere ricomprese in strumenti attuativi approvati o adottati, salvo diversa specifica indicazione, mantengono previsioni e modalità di intervento indicati negli strumenti stessi. Tutte le modifiche e varianti indicate nel presente PRG integrano le originarie previsioni degli strumenti attuativi sopra indicati che si devono intendere refusi nello strumento urbanistico generale.

Nelle norme di approvazione di dette varianti o modifiche, salvo l'applicazione obbligatoria delle norme di salvaguardia di cui all'art. 57 comma 1 della L.R. **18/83, nel Testo Vigente**, le previsioni e le prescrizioni del P.R.G. sono immediatamente efficaci nei limiti previsti dalla vigente legislazione.

L'obbligo del rispetto di eventuali previsioni planovolumetriche e della formazione di comparti ricompresi in strumenti attuativi approvati o adottati, ovvero l'obbligo di preventivo piano planovolumetrico, possono essere oggetto di deroga sempre nei limiti fissati al precedente comma, nel rispetto di indici parametri e modalità esecutive previste dalle presenti norme tecniche.

## **2.6) VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.**

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale ed è soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge vigenti all'atto della modifica.

Le previsioni del presente P.R.G. si intendono integrate da qualsiasi tipo di vincolo e limitazione d'uso del suolo derivanti da provvedimenti legislativi nazionali e regionali.

## **2.7) DEROGHE DELLE NORME DI P.R.G.**

Ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12.4.83 n. 18 e L.R. 27.4.1995 n. 70 nel testo in vigore, la possibilità di deroga delle norme di P.R.G., può essere esercitata solo dopo l'entrata in vigore definitiva del P.R.G. e limitatamente alle opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con esclusione degli alberghi e degli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto dell'art. 81 del D.P.R. 24.1.1977 n. 616, ivi comprese strutture ricettive di uso pubblico. Essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza i rapporti di copertura i distacchi dai confini e tra edifici, non sono in ogni caso ammesse deroghe alle destinazioni di zona.

Per gli edifici ed impianti pubblici si intendono quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (scuole, ospedali chiese, ecc.) in questo caso è derogabile anche il rapporto di edificabilità, fermo restando il perimetro degli spazi ad esso riservati nello strumento urbanistico.

Per gli edifici ed impianti di interesse pubblico si intendono, indipendentemente dalla qualità dei soggetti attuatori -Enti pubblici o privati-, quelli destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico e culturale indicati nelle normative.

E' fatto salvo altresì il disposto di cui all'art. 41 quater della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n.1444 è consentita una variazione fra destinazioni, su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto art. 3 dei D.M. 2.4.1968.

## **ART.3 - FINALITA' STRUMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

ATTRAVERSO IL PIANO REGOLATORE GENERALE IL COMUNE SI PROPONE:

3.1) di **tutelare** il territorio in quanto risorsa per migliorare assetto e qualità dell'ambiente fisico;

3.2) di **definire**, ubicare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture tecnologiche e sociali;

3.3) di **assicurare** adeguate forme di orientamento e di controllo pubblici di ogni attività sul proprio territorio atta a produrre o, di fatto, comportante trasformazioni urbanistiche o edilizie.

A) PER L'AGGLOMERATO URBANO, IL P.R.G. E' FINALIZZATO:

3.4) alla trasmissione dei valori ambientali e paesistici, nonché degli spazi e dei manufatti, rappresentativi della stratificazione produttivo-residenziale e del modello storico dei nuclei insediativi originari, - alla razionalizzazione delle funzioni compresenti nell' agglomerato urbano medesimo, sia in quanto luogo di accentuata commissione funzionale ed attrazione di traffico, sia al fine di adeguare la dotazione di attrezzature pubbliche all'offerta insediativa residenziale e di allentare la congestione di parti rilevanti della struttura urbana.

B) PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE DI TRASACCO IL P.R.G. E' FINALIZZATO.

3.5) per il paesaggio, a migliorare la qualità, sia negli aspetti visivi che in quelli di uso degli spazi pubblici, valorizzando i peculiari caratteri che contraddistinguono l' insediamento;

3.6) per l'ambiente fisico, a formalizzare le procedure di analisi del suolo e del sottosuolo allo scopo di consolidare il presidio umano sul territorio urbano ed extraurbano nonché sollecitare interventi di prevenzione del malessere e della malattia nei luoghi di lavoro e nello spazio urbanizzato;

3.7) per il traffico, a razionalizzare la rete viaria, congiungendo esigenze locali e di vasta area;

3.8.) ove la presente normativa obblighi alla verifica ad un più ampio approfondimento sulla compatibilità ambientale, il soggetto proponente, pubblico o privato al fine di ottenere il nulla osta prescritto dal **D.Lvo 490/99** e successive, norme integranti, deve integrare la richiesta di documentazione progettuale con uno studio consistente:

- a) Individuazione fisico descrittiva nell'ambito ove è prevista la realizzazione dell'intervento.
- b) Descrizione relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento, che ai luoghi circostanti dello stato iniziale dell'ambiente e del grado di vulnerabilità dello stesso, in relazione allo specifico intervento avuto particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;
- c) Caratteristiche del progetto e delle possibili localizzazioni alternative;

- d) Simulazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sulle altre componenti dell'ambiente;
- e) Misure proposte per l'eliminazione degli effetti se ineliminabili, per la loro attenuazione o compensazione.

3.9) Gli atti sopra indicati sono rimessi unitamente al progetto, al competente Ufficio della Giunta Regionale per le determinazioni di cui alla indicata L.R. **16/09/1987 n. 62** e successive varianti e del **D.Lvo 490/99** e relative norme integranti.

3.10.) Qualora lo studio di compatibilità ambientale si riferisca ad un consistente sviluppo turistico, lo studio stesso dovrà preventivamente calcolare la capacità di carico turistico, quale la soglia limite critica dell'attività riferita a fattori strutturali fisici, ambientali, percettivi, psicologici e sociali.

#### **ART.4 - STRUMENTI TECNICI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano Regolatore Generale è posto in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previsti a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e delle presenti N.T.A., mediante:

4.1) Piani Regolatori particolareggiati (di seguito designati con la sigla P.P.) da formare ai sensi della legge 1150/1942, modificata e integrata dalle leggi 765/1967, 1187/1968, 865/1971, 10/1977 e delle leggi regionali vigenti;

4.2) Piani per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata da formare ai sensi della legge 167/1962 modificata e integrata dalle leggi 765/1967, 865/1971, 10/1977, 457/78 e leggi regionali;

4.3) Piani per gli insediamenti produttivi da formare ai sensi dell'art.27 della legge 865/1971 e degli Art. 25 e segg. della Legge Regionale **N. 18/83, Nel Testo Vigente;**

4.4) Piani di lottizzazione convenzionata da formare ai sensi della legge 765/1967 modificata e integrata dalle leggi 865/71 e 10/1977, anche attraverso la formazione di comparti edificatori ai sensi della legge 1150/1942 e Art. 23 e seguenti L.R. N. **18/83;**

4.5) Piani di lottizzazione d'ufficio da formare ai sensi della legge 765/1967;

4.6) Piani di recupero da formare ai sensi della legge 457/1978 e Art. 27 e segg. L.R. **18/83**, stato all'interno delle zone di recupero perimetrale negli elaborati grafici del piano regolatore generale in successive deliberazioni della civica Amministrazione, del Comune di Trasacco.

#### **ART. 5 - ATTUAZIONE P.R.G. CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE**

L'attuazione del P.R.G. viene programmata dalla Amministrazione Comunale sulla base di:

5.1) La Concessione Edilizia (art.4 L. n.10 **DEL 1977**) chiarito dall'art. 60 della L.R. **n 18/83, NelTesto Vigente**;

5.2) Autorizzazione Edilizia (art.48 L. n.457)

5.3) Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti dall'art. 7 della legge 94/1982 e legge n. 662/96.

5.4) Non sono soggette a concessione e autorizzazione le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato come perimetrato ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971, nonché le attività di coltura agricola e agro-forestale.

5.5) Il Comune può procedere alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni anche in attuazione del disposto dell'art. **26 della L.R. n 18/83, NelTesto Vigente**

5.6) Alla formazione del comparto potranno concorrere i proprietari, in base all'imponibile catastale delle singole proprietà ovvero in base a quote di partecipazioni volumetriche definite in relazione alla superficie fondiaria di ciascuno dei soggetti, pubblici o privati, partecipanti alla superficie territoriale che è oggetto dell'intervento compartile.

5.7) In tutte le zone agricole E la concessione edilizia può essere rilasciata:

5.8) **(Annullato Amm.ne Provinciale)**

5.9) **(Annullato Amm.ne Provinciale)**

5.10) La concessione è in ogni caso subordinata alla presentazione al **Comune** di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agro-forestale, **per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 70 L.R. 18/83**, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare;

5.11) All'accertamento da parte del **Dirigente del Settore Edilizia del Comune o chi ne ricopre le funzioni, ex art. 109, comma 4, D.Lgs 267/2000 (d'ora in avanti indicato come Dirigente)**, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agro-forestale;

5.12) **(Annullato Amm.ne Provinciale)**

5.13) **(Annullato Amm.ne Provinciale)**

5.14) Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari;



5.15) Il **Dirigente** rilascia, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione";

5.16) Il provvedimento concessorio può essere rilasciato anche ai soggetti aventi requisiti di cui all'art.8 della legge 10.5.76 n. 352.

## **ART. 6 - CONCESSIONE AGRICOLA**

### Riferimenti concessori in area agricola

Le zone, classificate negli elaborati grafici del P.R.G. sub E, sono, per il loro valore agro-forestale e paesistico, destinate all' esercizio della attività produttiva agricola, della forestazione e dell'apicoltura, e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio. In queste zone possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento finalizzati alla produzione agricola e agro-forestale, nonché al presidio umano per la tutela del patrimonio silvo-pastorale, nel rispetto del Titolo VII art. 68 e segg. L.R. N. **18/83;**

6.1) Case coloniche a abitazioni per conduttori e salariati agricoli dei quali, mediante i documenti di contabilità agraria previsti dalla vigente normativa, si sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola e agro-forestale;

6.2) Costruzioni per allevamenti di animali con annessi fabbricati di servizio e impianti necessari a tale esercizio;

6.4) Sili, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessari allo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole e agro-forestali;

6.5) Capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, roccoli, rustici montani, ancorché preesistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., in quanto costruzioni a servizio dell'esercizio venatorio, della ricreazione agro-turistica delle popolazioni e delle attività di manutenzione e tutela del patrimonio silvo-pastorale, purché senza permanenza continuativa e stabile di persone e nei limiti delle leggi venatorie vigenti.

## **ART.7 - STRUMENTI DI CONTROLLO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### Il catasto urbanistico

Le mappe del catasto urbanistico sono redatte dagli uffici comunali sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, firmate dal sindaco, registrandovi in termini graficamente appropriati e comunque chiaramente distinguibili da quelli del catasto ordinario medesimo gli interventi concessi.

7.1.) All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente della medesima è tenuto ad indicare su copia del

catasto ordinario, con il solo contorno tracciato con opportuno spessore grafico, l'opera progettata o le parti della costruzione sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di asservimento o pertinenza.

7.2.) All'atto del rilascio della concessione, gli uffici comunali provvedono altresì a riportare sulla "base" e nei termini grafici, con campitura di colore trasparente prestabilito per destinazioni d'uso, gruppi funzionali e criteri di intervento edilizio come nel successivo titolo il perimetro dell'opera progettata o delle parti di costruzione sulle quali il progetto intende intervenire.

7.3.) All'atto del rilascio della licenza d'uso il titolare della concessione edilizia deve fornire agli uffici comunali tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; gli uffici stessi ricampongono con tratteggio grafico e fissano indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.

## TITOLO II PARAMETRI INDICI

### ART.8 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI:

Si distinguono in interventi di manutenzione (ordinaria, straordinaria) e di trasformazione (nuova costruzione, ricostruzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, modifica della destinazione d'uso), così come di seguito definiti, e specificati dall'art.30 della L.R. **n.18 del 18/04/1983**

#### 8.1.) **Definizione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate all'art. 4 della L. 29.9.1964 n. 847

Si intendono:

- a) le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili con relativi marciapiedi e aiuole spartitraffico, arredo e segnaletica orizzontale e verticale;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico; di cui all'art. 41 sexies della L.U.N. 17.8.1942 n. 1150; **e L.122/89 e successive modificazioni;**
- c) la rete fognante e i relativi impianti di depurazione;
- d) la rete di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) la rete telefonica;
- g) le altre reti tecnologiche eventualmente previste;
- h) gli spazi di verde attrezzato relativi al gioco dei bambini.

#### COSTRUZIONE DI TRONCHI STRADALI E RELATIVE ATTREZZATURE

La costruzione di condotte per l'acqua potabile, il gas, l'energia elettrica, il telefono, di tronchi di fognatura, quando appartenenti alle reti principali (destinate cioè a servire intere zone urbane e non solo singoli insediamenti).

Quando però dette opere siano indispensabili per la realizzazione dell'insediamento, per intero o parzialmente, la loro attuazione deve considerarsi opera di urbanizzazione primaria.

#### 8.2. ) **Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria**

Con tale dizione devono intendersi, oltre alle norme previste tassativamente dall'art. 44 della L. 22.10.71 n. 865 le opere necessarie a dotare la zona delle infrastrutture urbane.

#### **Si intendono le attrezzature di interesse pubblico:**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni e uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere,
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;

Da tale nozione sono da escludere le strade locali secondarie al diretto servizio dei singoli insediamenti.

#### 8.3.) **MANUTENZIONE E INTERVENTI EDILIZI**

- A) **Le opere di cui al punto a) dell'art. 30, L.R. 18/04/1983 n.18, nel Testo in Vigore.**

#### **B) Manutenzione straordinaria interventi che riguardano:**

Le opere di rinnovamento e sostituzione di parti delle costruzioni;

Le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo che non alterino l'impianto tipologico dell'unità edilizia.

#### **C) Restauro e risanamento conservativo:**

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **D) Ristrutturazione edilizia:**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi ricomprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi esistenti dell'edificio, **ovvero di tutti gli elementi componenti il fabbricato, ivi compresa quindi l'intera demolizione e ricostruzione dell'immobile, purchè di stessa sagoma, volumetria, e posizionamento planimetrico,** la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**E) Ricostruzione:**

Interventi di ricostruzione di edificio esistente ripetendone i caratteri architettonici e tipologici oltreché l'originaria destinazione d'uso.

**F) Demolizione:**

Intervento di abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti;

**G) Nuova costruzione:**

Intervento finalizzato alla edificazione di nuovi volumi o di nuove superfici di calpestio entro e fuori terra autonome o in ampliamento ovvero in maggiore sfruttamento di volumi preesistenti. Anche se sorga da un'area risultante da demolizione.

**H) Modifica delle destinazioni d'uso:**

Interventi finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso.

**I) Ampliamento:**

S'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato già esistente, creando nuovo maggiore volume.

**L) Sopraelevazione:**

S'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

**M) Consolidamento:**

Devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

**N) Rinnovo:**

Devono intendersi due ordini di operazioni;

**la prima** strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con le altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite;

**la seconda** di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di accessori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc...). Si richiede pertanto che nel progetto sia specificato l'andamento delle condutture e la soluzione adottata per la posa del cavo (telefonici, elettrici, ecc...)

**O) Ripristino:**

Devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dello schema originario.

**P)Ristrutturazione urbanistica:**

Si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, intesi a sopperire a carenze di funzionalità dell'impianto urbano dovute a insufficienza di standard o di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano esecutivo.

**Q) Restauro d'insieme:**

Si intende il restauro applicato a scala di quartiere, in sede di attuazione di piani urbanistici esecutivi, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri del tessuto storico.

Per tutti gli interventi sulla esistente, relativi ad edifici anteriori al 1902 è in facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi ricerche.

**ART. 9 - LIMITAZIONI QUANTITATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

La edificazione, ove consentita è definita dalla applicazione congiunta di:

9.1.) Limitazioni in valore assoluto (altezza massima, distacco minimo, dai confini dell'area di intervento);

9.2.) Limitazioni riferite alla superficie dell'area di intervento (indice di fabbricazione, rapporto di utilizzazione, limite di concentrazione fondiaria e rapporto di copertura);

9.3.) Limitazioni riferite all'intorno dell'area di intervento (distacchi dai confini in rapporto all'altezza dei fabbricati, distanze conseguenti da fasce di rispetto, altezze relative agli spazi pubblici e privati circostanti);

Dette limitazioni, quando costituenti valore massimo non superabile, sono raggiungibili solo in quanto compatibili con le altre limitazioni.

**ART. 10 PARAMETRI URBANISTICI**

**a) H max = Altezza massima** (misurata in numero di piani abitativi o in m). E' la di differenza tra la quota del più basso piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura.

Essa va misurata dal piano di spiccato a sistemazione esterna avvenuta (o dal piano di marciapiede per edifici fronte strada) fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura o dell'intradosso della linea di gronda.

**b) Idf = indice di densità fondiaria** (misurata in mq/mq). E' il rapporto tra la superficie lorda d'uso (sl) in mq e la superficie fondiaria (sf) in mq, asservitavi.

**c) Idt = indice di densità territoriale** (misurata in mq/mq). E' il rapporto tra la superficie lorda d'uso (sl) in mq e la superficie territoriale (st) in mq, coinvolta dall'intervento, ivi inclusi

gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o di culto e i corsi d'acqua, coperti e scoperti.

**d) Rc = rapporto di copertura** (misurato in %). E' il rapporto massimo ammesso tra l'area della superficie coperta (sc), come appresso definita, da costruzioni e l'area della superficie fondiaria (sf), come appresso definita, asservita alle costruzioni stesse.

**e) Sc = superficie coperta** (misurata in mq). La superficie coperta è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda.

**f) Sf = superficie fondiaria** (misurata in mq) comprende il lotto, cui asservire la costruzione, ovvero la parte residua di (st,) come appreso definita, una volta detratte da questa gli spazi di pubblica circolazione e le aree da sottoporre ai sensi di legge e dalle presenti N.T.A. a vincolo pubblico o di culto o comunque al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**g) St = superficie territoriale** (misurata in Ha). Di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva o comunque perimetrato. Comprende l'intera area coinvolta dall'intervento, **o graficizzata dal P.R.G.** ossia includente, oltre i lotti da asservire alle singole costruzioni (sf), gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o di culto e di rispetto e ogni altra parte del territorio, come i corsi d'acqua, che risultasse organica all'intervento medesimo.

**h) Sl = superficie lorda d'uso** (misurata in mq). E' la somma delle aree dei singoli piani della costruzione compresi entro il profilo esterno delle parti di questa, con la esclusione delle superfici di proiezione orizzontale del vano scala, delimitate ad ogni piano dal perimetro di inviluppo che delimita le rampe di scala ed i pianerottoli di servizio (per questi ultimi fino ad un massimo di 1,20 ml. di profondità sul fronte scala e per la sola larghezza del fronte scala). Nel caso di piani ricavati in sottosuolo mentre devono essere computate le parti delle costruzioni destinate a qualsiasi attività con permanenza anche discontinua di persone, sono, invece, da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse private, ai servizi tecnici dei fabbricati o che vi fossero eventualmente allestiti ( Centrale termica, idrica, ecc.).

Il calcolo di Sl riguardante interventi di nuova costruzione, a seguito di demolizione di fabbricati esistenti o di integrazione di edifici esistenti, si effettua dividendo il volume preesistente per il coefficiente 3.

Non sono da includere nel calcolo della Sl le parti aggettanti aperte come definite nonché i sottotetti, o loro parti, dove non sussistono i requisiti per il rilascio della licenza d'uso.

**i) SM o Sm = superficie massima o minima** di intervento (misurata in mq). E' la superficie massima (SM) o minima (Sm) da assegnare eventualmente a lotti da asservire agli interventi.

**l) Volume tecnico:** L'impianto e lo spazio coperto ed eventualmente chiuso, per la protezione di installazioni tecnologiche al servizio di immobili con destinazione d'uso residenziale o assimilabili alla residenza, non conteggiabile al fine di H max quando, per il suo funzionamento, non richieda presenza continua di persone nei vani ove fosse eventualmente ospitato; allorché risulta parte integrante di cicli di produzione a qualsiasi settore economico appartengano e allorché non comporti presenza anche discontinua di persone che non siano addette alla manutenzione, non è conteggiabile anche ai fini del calcolo di lf e It.

In ogni caso sono da rispettare le norme vigenti sulle distanze dai confini (Di).

**m) Vf=il volume reale** (volume di riferimento per le verifiche planivolumetriche di edifici esistenti) é il volume geometrico fuori terra dell'involucro esterno di un edificio. Il volume convenzionale (volume di riferimento per l'applicazione degli indici di fabbricabilità alle nuove edificazioni) si ricava moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento per l'altezza virtuale di mt. 3.00, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano e di interpiano.

Per superficie lorda complessiva di pavimento si intende la sommatoria:

- della superficie lorda di ogni piano fuori terra;
- della superficie netta di ogni locale ricavato entro terra o seminterrato, destinabile a laboratorio, uffici, sala di riunione o comunque agibile con permanenza anche temporanea di persone;
- della superficie netta di ogni locale ricavato sottotetto che abbia altezza media pari o superiore a mt. 2,40 che abbia i requisiti di agibilità. Sono escluse le superfici delle logge, dei porticati aperti almeno su due fronti, delle gallerie aperte al pubblico transito, dei cavedi e delle chiostrine, nonché le superfici nette destinate a scale interne a servizio dei piani, cantine e soffitte al servizio di singole unità immobiliari e ad autorimesse private.

**Cantine ed autorimesse, a computo volumetrico zero, possono essere inserite al piano interrato o seminterrato, uscenti dal livello del marciapiede a sistemazione avvenuta, non oltre un metro; la parte eventualmente eccedente tale altezza, verrà computata volumetricamente.**

**n) Iff = l'indice di fabbricazione fondiaria** esprime la quantità di volume edificabile o realizzabile per unità di superficie fondiaria e si misura in mc/mq.

Si utilizza per determinare il volume massimo ammissibile di edificio realizzabile sul fondo di pertinenza.

**o) Ift = l'indice di fabbricazione territoriale** esprime la quantità di volume edificabile per unità di superficie e si misura in mc/Ha. Applicato alla superficie territoriale determina il

volume massimo realizzabile nella Zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo.

**p) Ap = le aree di pertinenza** devono essere esattamente identificate con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri immobiliari cura e spese del richiedente la concessione edilizia. L'Amministrazione Comunale cura la raccolta di detti atti in propri appositi registri.

Ogni domanda di concessione edilizia per interventi nelle zone di completamento dovrà chiaramente indicare le aree di pertinenza degli edifici esistenti sui confini, desunte dalla situazione catastale alla data di adozione, delle presenti norme o dall'apposito registro Comunale; in assenza delle suddette possibilità di riscontro le aree di pertinenza degli edifici esistenti verranno computate in base alla normativa vigente all'atto della domanda stessa. Tale area si definisce saturata quanto gli edifici costruiti su di essa abbiano ultimato l'edificabilità con l'indice urbanistico previsto dal P.R.G.

**q) Comparto unitario:** si intendono quelle zone, individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo il comparto costituisce la superficie minima di intervento per la redazione dei piani particolareggiati o dei piani di intervento convenzionato.

**r) Indice utilizzazione fondiaria** = è l'indice che si applica sulla superficie fondiaria sf per ottenere la superficie edificabile sui suoi singoli lotti netti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione dei piani particolareggiati e di interventi convenzionati.

**s) Indice di utilizzazione territoriale** = è l'indice che si applica sulla Superficie territoriale St per ottenere la superficie edificabile nell'area in oggetto sottoposta ad intervento urbanistico preventivo. E' espresso in mq/mq; può essere definito come la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.

**t) Dc/l/s = Distanza fra le costruzioni** (Dc) o dai confini del lotto (Dl) o dai cigli stradali (Ds).

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza fra le costruzioni e dai cigli stradali, delle quali nell'art. 9 del DM 1444/68 e nel DM 1404/68 nonché, per quanto concerne in particolare Dl, le norme del Regolamento edilizio vigente.

Saranno ammissibili, secondo le procedure stabilite dalla legge distanze inferiori soltanto fra le costruzioni (Dc), a condizione che queste ultime formino oggetto di strumenti esecutivi dotati di previsioni planivolumetriche o agenti per il recupero del patrimonio edilizio esistente o quando trattasi di edifici pubblici o di pubblico interesse; nonché delle strade non protette ai sensi del D.M. 1404/1968.



**ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO**

Il P.R.G. stabilisce per l'intero territorio comunale le destinazioni d'uso specifiche, quelle consentibili e quelle escluse.

Si considerano specifiche le destinazioni d'uso che il piano conferma (in quanto prevalenti nello stato di fatto o presenti e da incentivare) e propone per le aree da riqualificare rispetto allo stato di fatto e per quelle di espansione.

Si considerano escluse quelle destinazioni d'uso che darebbero luogo a contrasti e incompatibilità non sanabili né risolvibili e che pertanto non sono citate nelle norme di zone omogenee né come specifiche né come consentibili.

Le destinazioni consentibili sono sindacabili da parte dell'Amministrazione Comunale solo in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva tramite la predisposizione di uno strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva e la adozione di detti strumenti.

A fronte di puntuale richiesta di concessione edilizia la consentibilità della destinazione è demandata, ai sensi **dell'art.107 D.Lvo 267/200**, al funzionario preposto al rilascio della concessione edilizia.

**ART.12 - EDIFICAZIONE E CONFINE**

Gli edifici di nuova costruzione potranno sorgere a confine:

A- in aderenza ad un edificio esistente sulla proprietà confinante;

B- quando tra i proprietari confinanti esista accordo, debitamente trascritto e notificato alla Amministrazione Comunale, di costruire in reciproca aderenza oppure quando venga presentato un progetto unitario, simultaneamente inoltrato per l'ottenimento della concessione edilizia nel qual ultimo caso anche uno solo degli edifici potrà essere previsto a confine ovvero entrambi ma non necessariamente in reciproca aderenza;

C- lungo le strade pubbliche che, alla data di adozione del presente P.R.G., risultino-edificate prevalentemente in serie continua; **SOLTANTO NEL CASO DI CHIUSURA DI SPAZI RICOMPRESI TRA EDUFUCU ESISTENTI.**

**ART. 13 - (Abrogato Ammin. Provinciale)**

**Art. 13 bis -Deroga alla massima cubatura in funzione del disposto della Legge del 24.3.89 n° 122 art. 9 concernente gli edifici esistenti privi di garage.**

Gli edifici esistenti in zona A e B, privi di garage, li possono edificare in deroga alla cubatura massima, ma non alla distanza dai confini o ad altri parametri urbanistici. L'edificazione **dei garage** dovrà avvenire al piano interrato, o **al piano** terra **degli edifici esistenti**, in funzione di una cubatura totale, compresa quella eventualmente interrata, pari ad un **decimo** della volumetria esistente.

**ART. 14 - DISTANZE EDIFICATORIE**

## a) DISTANZA TRA GLI EDIFICI

La distanza minima tra nuovi edifici, in conformità è stabilita in mt. 10.

Nelle zone B la distanza tra le fronti di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a mt. 12, qualora anche una sola parete sia finestrata, non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

## b) DISTACCI DAI CONFINI, CORTILI

I distacchi minimi degli edifici dai confini sono determinati come segue:

- il distacco minimo assoluto è stabilito in mt. 5, salvo accordo con il confinante (risultante da apposito atto, regolarmente trascritto e notificato alla Amministrazione Comunale) che garantisce altrimenti il rispetto della distanza minima tra gli edifici.

- La formazione di nuovi cortili è consentita purché abbiano superficie non inferiore ad 1/3 della superficie.

## c) DEROGHE LLE NORME SULLE DISTANZE.

Le norme sulla distanza minima sono vincolanti per le nuove costruzioni. Tali norme non si applicano nel caso di ristrutturazione, risanamento, restauri di edifici esistenti.

d) Deroga alla massima cubatura edificabile in funzione degli allineamenti di gronda.

***Nelle zone A e B, in caso di ristrutturazione o nuova edificazione a confine con uno o più edifici preesistenti, è consentito l'allineamento alla linea di gronda prevalente sul fronte stradale, limitato ad un massimo di due piani fuori terra e in ogni caso entro le altezze massime previste per le rispettive zone, ad eccezione della zona A3 per la quale si fa riferimento all'Art. 37 bis, a condizione che non venga aumentato l'ingombro planimetrico dell'esistente.***

**ART. 15 - AREE GIA'EDIFICATE, LIMITI DI COSTRUZIONE**

## a) DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE NELLE ZONE GIA'EDIFICATE

Salvo che non siano stabiliti diversi vincoli nelle tavole di azionamento o da strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, lungo le strade esistenti all'interno delle zone già edificate, dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle prevalenti sulla base di apposita determinazione, e comunale (punti fissi) o comunque in allineamento.

b) DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE DALLE ZONE DI ESPANSIONE E AGRICOLE

Valgono le norme del disposto dell'Art. 72 Legge R. **N. 18/83, nel Testo in Vigore, del D.M. 1404/68 e del D.Lvo 285/92**

#### **ART.16 - DESTINAZIONI D'USO E GRUPPI FUNZIONALI (GF)**

Le destinazioni elencate per singole funzioni e per caratteristiche diverse atte ad articolare per "gruppi funzioni" appresso designati con la sigla (Gf) sono raccolte, secondo il criterio della reciproca compatibilità, come segue.

##### **-Gf I:**

- a) attività agricole e agro-forestali, con esclusione di quelle elencate nei successivi paragrafi c-d.
- b) residenza rurale con eventuali punti di ristorazione e vendita di merci prodotte da attività agricole, questi ultimi con SI compresa nell'area di 150 mq.
- c) attività artigianali di prima lavorazione o trasformazione, manipolazione, conservazione dei prodotti agricoli e agro-forestali.
- d) Costruzioni (capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, rocchi, rustici montani), ancorché preesistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., a servizio dell'esercizio venatorio, della ricreazione agro-turistica delle popolazioni e delle attività di manutenzione e tutela del patrimonio silvo-pastorale, purché senza permanenza continuativa e stabile di persone.
- e) Attività agrituristica e turismo rurale nei limiti delle normative regionali vigenti.

##### **-Gf II :**

- a) attività artigianali, di produzione o di servizio e industriali purché non inquinanti (ai sensi di legge) e non richiedenti deposito e manipolazioni di materiali infiammabili o, per altro verso pericolosi, con indici urbanistici stabiliti dai Piani particolareggiati adottati.
- b) servizi industriali e per l'agro-forestazione come autotrasporti, fiere e borsini merci, centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici, consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli e industriali e simili.
- c) spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti per l'esposizione di merci a cielo libero.
- d) servizi ( mense e spacci alimentari, centri sociali, impianti sportivi e simili) per i lavoratori;  
parcheggi per i mezzi per il trasporto pesante o degli addetti.

#### **ART. 17 - INTERPRETAZIONI SPECIFICHE**

17.1.) **Tipo edilizio:** l'insieme costituito dagli organismi (per esempio strutturale distributivo, etc.), Formanti un modello edilizio ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico.

17.2.) **Costruzione atipica:** L'unità che all'origine o a causa di interventi successivi non appare riconducibile al tipo edilizio come definito nel paragrafo precedente.

17.3.) **Tipo territoriale:** l'insieme costituito dagli organismi (per esempio colturali, infrastrutturali, edilizi, etc.) formanti il carattere di uno specifico paesaggio.

17.4.) **Unità immobiliare:** ogni parte di immobile che nello stato in cui si trova è di per sé stessa utile e atta a produrre un reddito proprio.

17.5) **Unità edilizia:** la struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento alla struttura stessa in un unico lotto o giudicata, a parere della commissione edilizia, costituente un organismo architettonicamente inscindibile.

#### **ART.18. - INTERPRETAZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

18.1.) Sono definite **"parti o strutture esterne di un edificio"** quelle a contatto dirette con l'atmosfera: facciate, portici, androni (anche se chiusi da vetrate o simili), cortili, logge scale esterne, coperture.

18.2.) Per **"facciate principali"** si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà

18.3.) Le **"coperture"** costituiscono il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le soprastrutture quali altane, comignoli ecc.

18.4.) Per **"strutture interne"** si intendono le strutture portanti su fondazione continua o puntiforme.

18.5.) Per **"tipologia edilizia"** si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni a vari piani, con schemi tipici ripetuti.

18.6.) Per **"superfetazioni"** si intendono tutti i manufatti che, costruiti in epoca posteriore all'organismo originale, non rivestono alcun interesse attuale per la lettura filologica o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. E' da intendersi ancora superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, non è comunque assimilabile alle strutture e/o alle funzioni dell'edificio principale e occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

18.7.) VL" **Unità minima di intervento** " salvo specifica individuazione negli elaborati del P.R.G. con apposita perimetrazione, si identifica di norma con il singolo immobile composto di una o più unità immobiliari, compresa la eventuale area di pertinenza quale risulta dalle scritture catastali ( particelle catastali) Qualora dalle risultanze catastali la proprietà dell'immobile risulti frazionata in sub-particelle, l'unità minima di intervento si identifica con queste ultime purchè corrisponda ad esse una porzione di edificio da "cielo a

terra" appartenente ad un unico proprietario o avente titolo, ovvero con L'unità minima funzionale " come appresso nel presente articolo, ultimo comma.

In caso di più proprietari o titolari di diritto reale, l'immobile o la porzione di immobile come sopra definito, si identificano nel comparto di cui all'art. 26 della L.R. 12/4/1983 n. 18 che si attua con le modalità ivi riportate.

18.8.) Il comparto eventualmente individuato con apposito perimetro nel P.R.G., identificato nella unità minima di intervento secondo la definizione di cui al presente articolo, include uno o più edifici, ed anche aree modificate, cui si applica la disciplina degli interventi nonchè una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

18.9.) Per **Unità minima funzionale** si intende un immobile o una porzione di esso (locale o insieme di locali) adibito o da adibire a funzioni complementari alla residenza, quali attrezzature commerciali, artigianali, ricettive, turistiche etc. nei limiti fissati dalla presente normativa , il cui recupero non implichi interventi di natura statica estesi ad altra proprietà.

#### **ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI**

E' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita nell'osservanza delle disposizioni delle norme tecniche e dall'Art. 30 L.R. **18/83 subordinata** alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.:

- che il progetto di ristrutturazione consenta la trasformazione in residenza di sottotetti qualora ciò sia possibile nel rispetto del volume e dell'altezza dell'edificio esistente, e nell'osservanza delle altre prescrizioni edilizie ed igieniche.

La trasformazione o riconversione di edifici industriali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile in base alle norme di zona del P.R.G.

#### **ART. 20 - NORME OPERATIVE DI CONSERVAZIONE**

##### **a) NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI**

Nel caso di nuove costruzioni dovrà essere riservata a verde almeno il 35% del lotto complessivo. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo anche se il territorio naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto verde si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi. Sulle aree così destinate a verde, non potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche o simili.

Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm 15, misurato a un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; il comune potrà consentire l'abbattimento, purché siano adeguatamente sostituite.

**b) NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE SENTIERI PEDONALI**

In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati , il completamento sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

**PARTE II**  
**LE ZONE E I TIPI EDILIZI**

# TITOLO I

## SUDDIVISIONE IN ZONE

### ART. 21 - CLASSIFICAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO

#### SISTEMI CHE ORGANIZZANO IL TERRITORIO

Il Piano Regolatore Generale comprende e classifica il territorio in base alla appartenenza delle diverse zone a quattro sistemi fondamentali.

- 1) **Sistema della mobilità** - comprende tutte le infrastrutture viarie e di trasporto, esistenti e in progetto, comprese le relative aree di rispetto e servitù.
- 2) **Sistema del verde e dei servizi** - comprende le aree destinate al verde ed ai servizi di interesse generale, sia pubblici che privati di uso o interesse pubblico.
- 3) **Sistema della residenza** - comprende le aree prevalentemente destinate alle funzioni residenziali o connesse alla residenza, comprese le aree destinate al verde ed ai servizi pubblici di interesse di zona.
- 4) **Sistema delle attività produttive** - comprende le aree prevalentemente destinate alle attività produttive di qualsiasi tipo, comprese quelle agricole e forestali.

### ART. 22 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio è diviso in:

- A1 Centro storico antica origine
- A2 Centro storico origine recente
- B1 Zona esistente e di completamento
- B2 Zona esistente e di completamento
- B3 Zona di completamento estensivo
- B4 Zona di completamento case sismiche
- C1 Zona di espansione residenziale intensiva
- C2 Zona di espansione residenziale semiestensiva
- C2.a Zona di Espansione con conferma P.P.( PEEP)
- C2.b Zona di Espansione con conferma di P.P.
- C3 Zona mista per attrezzature artigianali ( conferma P.P.)
- C4 Zona di espansione semiestensiva
- C5 Zona di espansione estensiva
- C6 Zona nuclei rurali
- D1 Zona di servizi speciali
- D2 Zona di consolidamento artigiano industriale conferma P.P.)
- D3 Zona di espansione turistico-alberghiera
- D4 Zona attività agricole (serre)
- D5 Zona di servizi
- E1 Zona agricola
- E2 Zona agricola speciale
- F1 Zona di attrezzature pubbliche
- F2 Zona di verde pubblico
- F3 Zona parcheggi

### ART.23 - EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.



Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza la tavola a scala a maggiore dettaglio.

#### **ART.24 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1) Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possano considerarsi integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Si distinguono in:

A1 -centro storico, tavole in scala 1:2000.

A2-centri storici minori, tavole in scala 1:2000.

2) Le parti del territorio totalmente o parzialmente diverse dalle zone A. Si distinguono in:

B1-Aree di edilizia intensiva, preesistente e di completamento;

B2-Aree di edilizia estensiva, pr'esistente e di completamento;

B3 Aree di edilizia residenziale esistente e di completamento;

B4 Aree di edilizia di completamento e di qualificazione.

C) Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

D) Le parti del territorio destinate alle attività produttive nei settori secondario terziario. Si distinguono in:

D1-Aree per servizi speciali;

D2-Aree per attività produttive prevalentemente commerciali e direzionali;

D3-Aree per espansione turistica e attrezzature turistico e tempo libero.

E)Le parti del territorio destinate ad attività agricole produttivo si distinguono in:

E1-Aree di prevalente interesse produttivo;

E2-Aree agricole di produzione speciale;

C6-Cascine ed edifici rurali.

F) Le parti del territorio destinate al verde o ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Si distinguono in:

F1-Di livello prevalentemente o esclusivamente comunale destinate:

-all'istruzione (dagli asili nido alle scuole dell'obbligo);

-all'interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ed altre;

-al verde al gioco e sports, ai parcheggi; ecc..;

F2-Aree di verde pubblico;

F3-Parcheggi.

## **TITOLO II NORME PROCEDURALI**

#### **ART.25 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua nel rispetto delle leggi Regionali dell'Abruzzo secondo due modalità.

1)-intervento diretto;

2)-intervento urbanistico preventivo:

nei comparti, individuati dalle tavole di P.R.G., in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di istanza di concessione ad edificare è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico.

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle tavole grafiche seguendo tali modalità:

- la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni ampliamenti e di opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a mc/mq 3 o un'altezza superiore a mt. 15 è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata; in tutte le zone indicate nelle tavole in scala 1:2.000 del P.R.G. con contorno tratteggiato indica che, anche successivamente all'adozione del piano, ricorrendone i presupposti di legge il comune possa deliberare la formazione e approvazione di strumento esecutivo.

In mancanza di questi strumenti sono consentite solo le opere di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo dopo il conseguimento della concessione edilizia sensi di legge.

#### **ART.26 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita sul rilascio di concessione a costruire in conformità con le disposizioni contenute nella legge 28/1/77 n.10.

26.1) La Concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva nelle seguenti zone e nei seguenti casi:

26.2.) Nella zona A quando si intenda procedere a ricostruzioni, nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e modifiche delle destinazioni d'uso. **In Tale Zona, sino all'approvazione di un Piano di Recupero del Patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 27 eseguenti della L.R. 18/83, nel Testo in Vigore, potranno essere consentiti solamente gli interventi descritti dall'art. 30, lettere a),b),c),e d) della L.R. 18/83, nel Testo in Vigore.**

26.3.) Nella zona C1, C2, C4 e C5 laddove prescritto dalle tavole in scala 1:2.000 e dalle presenti norme.

26.4.) L'Amministrazione Comunale può comunque, in ogni momento e per tutto il territorio comunale ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

26.5.) La realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione può soltanto avvenire mediante il rilascio di singole concessioni.

#### **ART.27 - INTERVENTO PREVENTIVO**

Avente valore e contenuto tecnico di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata subordinato a convenzione fra il comune e la proprietà interessata, ai sensi della legge 6/8/1967 n.765, della legge 28/1/1977, n.10 e **della L.R. 18/83, nel Testo in Vigore.**

Tali piani si riferiranno sempre all'intera superficie dei comparti, individuati dalle tavole di P.R.G., come unità minime di progettazione e come tali saranno recepiti in sede di definizione dei programmi pluriennali di attuazione del P.R.G., volta a volta per il periodo considerato.

27.1.) Qualora, nell'arco temporale cui si riferisce l'intervento avviato in un comparto soggetto a P.P. non sia giunto a termine, L'Amministrazione Comunale potrà provvedere a rinnovare automaticamente la quota non ancora realizzata dell'intervento in un piano di lottizzazione integrativo.

Tale inserimento dovrà quindi concorrere al soddisfacimento del fabbisogno insediativo ipotizzato per il periodo di attuazione del successivo piano attuativo.

27.2.) Inoltre, fermo restando che lo studio dei P.P. deve essere esteso a tutta la superficie dei singoli comparti individuati nelle tavole di piano o prescritti dalle norme, l'amministrazione comunale, sulla base di uno studio planivolumetrico completo della intera area di intervento, potrà individuare sub-comparti di attuazione.

27.3.) Tali sub-comparti costituiranno altrettante unità minime di intervento a condizione che si tratti di comparti organici e che all'interno di ognuno di essi siano verificate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme, con particolare riguardo alle percentuali di area per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

27.4.) Le quantità di aree per urbanizzazione secondaria reperite in sede d'intervento urbanistico preventivo dovranno però rispettare integralmente quelle stabilite dalle presenti norme in relazione alle varie destinazioni. La monetizzazione delle aree di Urbanizzazione secondaria è infatti ammessa solo quando il P.R.G. non indichi servizi all'interno del comparto o li indica in misura inferiore a quella stabilita dalle presenti norme.

#### **ART.28 - VALIDITA' DI STRUMENTI ESECUTIVI CONVENZIONATI APPROVATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA**

Gli strumenti esecutivi convenzionati, approvati prima dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia delle quali nel precedente art. delle presenti N.T.A. e di seguito elencati, continuano a mantenere la loro vigenza e sono da ritenersi prevalenti.

#### **ART.29 - ZONE BOSCHIVE E DI TUTELA DEL PAESAGGIO MONTANO**

Le zone definite nella TAV. 8 del P.R.G. come **A2PP Conservazione parziale** e **B1 Trasformabilità mirata** riguardano il territorio montano del Comune di Trasacco così come individuato nel Piano Paesistico della Regione Abruzzo. Per tali zone valgono pertanto

le disposizioni impartite dal Piano Paesistico integrate da quelle di seguito indicate:

1) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia; tutto quanto costituisca infrastruttura, ambiente, attrezzatura, segnale (capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, roccoli, rustici montani), rappresentativo o evocativo dell'architettura contadina e della storia dell'esercizio venatorio di Trasacco non può essere modificato senza la preventiva concessione o autorizzazione del **Dirigente** il quale, sentita la Commissione edilizia, prescrive gli opportuni interventi come il restauro e il risanamento conservativo nel senso della maggiore tutela delle tracce e/o testimonianze della cultura materiale del territorio montano e del presidio del patrimonio silvo-pastorale;

2) gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, a seguito di demolizioni di costruzioni che, sentita la Commissione edilizia, non rientrino in quelle individuabili nel precedente comma oppure su residue aree libere, purché non asservite ad altre costruzioni. Nel computo dei volumi realizzabili non sono da conteggiarsi le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, magazzini di foraggi e/o legname e simili, nei limiti di 150 mq/Ha e comunque non superiori a 600 mq totali. Ai fini di tale computo è ammesso l'asservimento di tutti gli appezzamenti anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, purché legalmente trascritto e registrato nel catasto urbanistico.

29.1.) Sono vietati i movimenti di terra, salvo, autorizzazione del **Dirigente** sentito il parere, per le zone soggette a vincolo idrogeologico, del Corpo forestale dello Stato. I complessi boscati eventualmente percorsi dal fuoco per cause di dolo, incuria o fenomeno naturale, non mutano la propria destinazione d'uso e su di essi è assolutamente vietato compiere qualsivoglia opera.

29.2.) Il Sindaco, a seguito di eventuali incendi, sentito il Corpo forestale dello Stato prescrive i più opportuni interventi di rimboscamento e ripristino della vegetazione distrutta o danneggiata, nonché l'eventuale recinzione totale o parziale, tutte da effettuarsi a cura e spese dei proprietari delle aree interessate.

Ove codesti non ottemperino nei tempi e con le modalità prescritti nell'ordinanza sindacale, l'Amministrazione comunale esercita i poteri sostitutivi con diritto di rivalsa ai sensi di legge, nei confronti degli inadempienti.

29.3.) Al compimento delle opere edilizie, le eventuali parti del suolo ove sia stata asportata la cotica erbosa o siano state tagliate specie boschive devono essere ricostituite nel loro patrimonio vegetale, adottando nei trattati di maggior tendenza gli accorgimenti più opportuni per il rinsaldamento del suolo medesimo e la ricomposizione del manto erboso e del complesso di sottobosco e bosco.

30.1) Ai soli effetti del D..M.1/4/1968, numero 1404, sono considerati centri abitati o insediamenti previsti dal P.R.G. quelli ricadenti nelle aree territoriali omogenee classificate A B C D F, pertanto le aree classificate sub- sono soggette al rispetto di fasce di protezione stradale da riservare alla razionalizzazione della rete secondo le prescrizioni del **D.Lvo 285/92**.

Per quanto riguarda la classificazione delle strade e le distanze dal confine stradale si fa riferimento a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lvo 285/92, nel testo in vigore, ed al Regolamento di Esecuzione e di Attuazione di cui al D.P.R.495/92, nel testo in vigore.

30.2) fasce di protezione sono inedificabili anche nel sottosuolo con eccezione per le costruzioni di impianti di aziende pubbliche, in quanto erogato di pubblici servizi, da assentire mediante deroga ottenuta tramite le procedure di legge nonché, fatta salva ogni autorizzazione per legge di competenza di altre autorità i parcheggi scoperti e di stazioni di servizio per gli automezzi: ovvero:

- di infrastrutture tecnologiche e recinzioni e, in particolare,
- di strade al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori della fascia protettiva.

30.3) Negli strumenti esecutivi, ricadenti in aree territoriali omogenee classificate C D devono essere assicurate a tutte le strade pubbliche e private, purché **di** uso pubblico e carrabili, fasce protettive dell'ordine di:

5 mt. per lato quanto abbiano larghezza media fino a 7 mt.;

7,5 mt. per lato quanto abbiano larghezza compresa fra 7 mt. e 15 mt.;

10 mt. per lato quando abbiano larghezza superiore a 15 mt.

30.4.) Le fasce di protezione, come identificabili sono inedificabili in soprassuolo con le eccezioni richiamate nel precedente sub art.a e devono essere convenientemente sistemate a verde.

30.5 ) Sono esclusi dalla disciplina, tramite pedonali, espressamente indicati negli elaborati grafici del Piano Regolatore o dei suoi strumenti esecutivi, come definito nel successivo art. 31.

#### **ART.31 - PERCORSI PEDONALI DI RIQUALIFICAZIONE NEL TESSUTO URBANO**

In sede di attuazione del P.R.G. mediante gli strumenti esecutivi nonché sulla base dei progetti prioritari per l'agglomerato urbano l'Amministrazione comunale potrà procedere alla stipula di apposita convenzione con i privati per garantire l'eventuale accessibilità degli spazi interni e stabilire le norme che vi regolano il transito pedonale.

Sui percorsi pedonali di riqualificazione, espressamente previsti negli strumenti esecutivi ordinari del P.R.G. e nei progetti prioritari per l'agglomerato urbano, dovrà essere pertanto istituita una servitù di pubblico transito, laddove non esistente, opportunamente regolamentata. I percorsi pedonali di

riqualificazione del tessuto urbano, intesi come percorsi interni di penetrazione o di connessione tra sede stradale e spazio interno, saranno da considerare parte integrante della rete viaria dell'agglomerato urbano; in questo senso saranno sistemati e convenientemente pavimentati e illuminati con materiali tradizionali comunque prescritti nelle N.T.A. degli strumenti esecutivi, nonché a cura e spese della Amministrazione comunale o di consorzio di privati.

#### **ART.32 - TRACCIAMENTO ED ESECUZIONE DI STRADE CARRABILI NON INDICATE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

32.1.) L'apertura o l'ampliamento di strade carrabili , pubbliche che non siano espressamente indicate negli elaboratori grafici Piano Regolatore Generale, sono ammissibili in tutto il territorio comunale a condizione che gli interventi proposti diventino oggetto di strumenti esecutivi.

Attraverso concessione semplice il **Dirigente** potrà assentire l'allacciamento di costruzioni alla rete viaria preesistente a condizione che la distanza tra i due punti estremi dell'allacciamento medesimo, calcolata sui tipi progettuali non oltrepassino i 200 mt. che la sezione del tramite non superi i 3 mt.

Nel tracciamento o ampliamento ed esecuzione di strade carrabili pubbliche e soggette a strumento esecutivi, sono da rispettare le seguenti caratteristiche:

32.2.) Nelle zone ricadenti nelle aree omogenee classificate C e D in sede di redazione dei piani urbanistici attuativi occorre realizzare eventuali piazzole di sosta da ricavare a distanze non inferiori a 250 mt.

32.3.) Nelle zone ricadenti nelle aree omogenee classificate sub B C, D, dove le sezioni dovranno garantire il passaggio dei veicoli meccanici in uno dei due sensi (ovvero una sezione da 3,00 mt. a 6,00 mt.), predisponendo la formazione di marciapiedi per la separazione della viabilità pedonale da quella meccanica.

32.4.) Nel tracciamento di nuove strade carrabili pubbliche soggette a strumento esecutivo, con esclusione degli allacciamenti, non sono ammissibili: pendenze superiori al 15%; raggi di curvatura in asse inferiori a 15 mt. in corrispondenza di pendenze superiori all'8%.

32.5.) Interventi che prevedano una corretta regimazione delle acque piovane o che eliminino danni all'ambiente circostante che comunque non contrastino in qualsivoglia modo con le prescrizioni nelle normative tecniche.

In particolare non saranno consentite opere di sterro e riporto in merito alle quali gli strumenti esecutivi, non prevedano dettagliate modalità tempi di ripristino dell'ambiente circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime nonché il rinsaldamento del suolo sulla base delle tecnologie ambientali più opportune.

**ART. 33 - AREE DI RISPETTO**

Negli elaborati grafici dei P.R.G., sono previste fasce di rispetto per impianti tecnologici (come: Cimiteri, elettrodotti, gasdotti, inceneritori e comunque impianti tecnologici produttori di fumo, depo siti di materiali pericolosi ecc ....) esse sono da assicurare anche nei confronti di tutti gli impianti esistenti pur non rappresentati negli elaborati medesimi, come a proposito di quelli che derivassero dal loro ampliamento ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti in ragione delle prescrizioni di legge o delle autorità competenti. Sono consentite per gli edifici esistenti tutte opere previste dall' Art. 30 L.R. 18/83. **NEL Testo in Vigore.**

33.1.) Nelle sole fasce di rispetto cimiteriale e ammesso l'allestimento di costruzioni leggere, purché destinate a ospitare attività che, a esclusivo giudizio dell'Amministrazione comunale risultino essere di servizio alla funzione che ha determinato il vincolo.

33.2.) Le cabine elettriche di trasformazione possono essere realizzate in ogni parte del territorio comunale, compatibilmente con le presenti N.T.A. e con il Regolamento edilizio, fatto salvo l'obbligo di concessione edilizia che dovrà, in ogni caso, essere adeguata alle prescrizioni di legge.

Nel casi eccezionali ove il rispetto delle N.T.A. renda impossibile la realizzazione di tali cabine, la concessione edilizia in deroga potrà essere rilasciata sulla base di apposito convenzionamento.

33.3.) Gli impianti tecnici di aziende pubbliche o di servizio pubblico, esistenti o da realizzarsi all'interno delle aree classificate D e F da destinare al rispetto di impianti tecnologici e normate nel presente art. non sono assoggettati al calcolo di IF e possono essere assentiti mediante concessione edilizia semplice, quest'ultima dovrà in ogni caso essere adeguata alle presenti N.T.A, e a ogni altra prescrizione legislativa e regolamento vigente.

33.4.) Nelle fasce di rispetto del canale allacciante meridionale è ammessa la sola manutenzione e consolidamento delle sponde e la piantumazione di essenze arboree per la qualità ambientale.

**ART.34 - ELABORATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEGLI INTERVENTI RISPETTO ALLE TIPOLOGIE DI MINIMO IMPATTO GEOLOGICO.**

L'Amministrazione comunale, ai fini della valutazione di congruità degli interventi rispetto alle tipologie di minimo impatto geologico, può richiedere per la più rigorosa istruttoria di tali interventi i seguenti elaborati tecnici, ad integrazione di quelli stabiliti nel Regolamento edilizio nelle presenti N.T.A. e secondo i tipi e la scala di intervento:

34.1.) Relazione geologica e geotecnica, corredata da informazioni probatorie circa fattibilità dell'intervento rispetto a parametri litologico-stratigrafici, geomorfologici-qualiquantitativi, idrologico-superficiali.

### ART.35 - NORME PER LA ZONA A

La zona A, definita e distinta in sottozona come zona A1 e A2 è individuata al fine di tutelare i valori artistici, storici e ambientali. Ogni intervento edilizio ed urbanistico nella zona A deve pertanto rigidamente essere condizionato dal vincolo di conservazione e tutela di ogni manufatto edilizio o ambiente individuati come meritevoli di conservazione e tutela, ovvero essere finalizzato al loro ripristino e valorizzazione. Ne discende che eventuali interventi modificativi dell'attuale assetto planivolumetrico, proponibili soltanto in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva (**P.R.P.E.**), potranno interessare solamente:

- aree attualmente inedificate e non vincolate come tali dal P.R.G.
- edifici riconosciuti indifferentemente ai fini degli obiettivi di conservazione e tutela o addirittura contrastanti o deturpanti per i quali potranno essere proposti l'abbattimento, parziale o totale, ovvero la sostanziale riforma planivolumetrica;
- edifici meritevoli di conservazione o tutela, limitatamente alle rimozioni di soprastrutture sopraelevazioni contrastanti, deturpanti o comunque estranee.

**Fino alla approvazione dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio, sono consentiti interventi edilizi di cui all'rt. 30, lett. a),b),c), e d), della LR 18/83 nel Testo Vigente.**

Sugli edifici indifferenti ai fini degli obiettivi di conservazione e tutela o addirittura contrastanti o deturpanti potranno essere autorizzati interventi edilizi che producano valorizzazione e consolidamento dell'esistente.

Modificazioni alla destinazione di uso in atto alla adozione dei P.R.G. sono consentite solamente:

- se finalizzate alla rimozione di destinazioni escluse e contrastanti;
- se finalizzate alla creazione o all'ampliamento di servizi pubblici o di pubblica utilità (riconosciuta come tale dalla Amministrazione Comunale) ovvero all'insediamento di associazioni culturali, politiche, religiose;
- se volte a creare o ampliare destinazioni d'uso definite specifiche; purché la superficie ad essa destinata non superi il **30%** della superficie utile dell'unità edilizia, con un minimo comunque consentito di 120 mq.

In entrambi i casi dovrà prioritariamente dimostrarsi anche con l'ausilio di una specifica ricerca storica, che l'uso proposto sia compatibile con la tipologia architettonica originaria.

### ART. 36 - ZONE A1 - CENTRO STORICO ANTICA ORIGINE

All'interno della zona A1 sono individuate 6 aree di intervento. Per ciascuna area saranno predisposti appositi Piani di Recupero ai sensi dell'Art. 27 e seguenti Legge Regionale N. **18/83** che dovranno in particolare:

- verificare ed eventualmente aggiornare la classificazione degli edifici esistenti, in base al valore artistico, storico e ambientale;
- indicare gli eventuali interventi modificativi sulla struttura viaria e sull'assetto planivolumetrico esistente;



-analizzare la struttura socio-economica (titolo di proprietà degli immobili, loro dimensione, titolo di utenza, tipo e dimensione delle attività produttive commerciali) e definire le necessarie misure di salvaguardia che si rendessero necessarie al fine di impedire l'espulsione delle residenze popolari e delle piccole attività artigianali e commerciali non moleste.

In tutte le zone A1, è obbligatorio acquisire l'autorizzazione preventiva del servizio beni ambientali della Regione, oltre che per gli interventi concernenti edifici ed aree vincolate ai sensi della **D.Lvo 490/99**, come la Torre Febonia e la Basilica dei SS. Cesidio e Ruffino.

#### **ART.37 - ZONA A2 - CENTRO STORICO ORIGINE RECENTE**

La Zona A2 come individuata nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000 è identificata per la quasi totalità tra via Cicerone de Blasis via Baronio e via della Caserma. Gli interventi previsti dovranno valorizzare la struttura architettonica anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente e dovranno attenersi all' art. 30 L.R. **18/83 nel testo vigente.**

Possono essere consentiti interventi diretti o comunque indirizzati al recupero funzionale e all'adeguamento igienico-sanitario con incremento del 10% del volume urbanistico esistente. Tale incremento di volume può essere destinato, nel rispetto delle tipologie del centro storico, alla sopraelevazione dei fabbricati atta a consentire l'ottenimento dei requisiti di agibilità degli spazi risultanti nei sottotetti. L'aumento di cubatura è consentito fino al raggiungimento dell'allineamento delle altezze di gronda prospicienti il fronte stradale relativo.

Potranno in alternativa essere utilizzati il programma integrato definito dall'art. 30 bis e il Programma di Recupero dell'art. 30 ter ex L.R. **18/83 nel testo vigente.**

#### **Art.37 bis Sottozona A3.**

Comprende insiemi edilizi edificati, in tutto o in parte, con intercluse aree inedificate, contigui al centro storico e poste nelle adiacenze della Piazza Matteotti. La sottozona è caratterizzata da elevata saturazione edilizia, e dalla presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

In tale sottozona la edificazione è consentita dietro il rilascio della concessione diretta.

La fabbricazione dovrà attenersi ai seguenti indici e parametri:

Superficie di lotto minima:	mq.	300	
Indice di Fabbricabilità fondiaria:	mc/mq		2.00
Altezza massima (H.max)	ml.	10.50	

Nel caso di edifici costruiti in aderenza l'altezza non deve superare quella dell'edificio aderente più alto. In ogni caso non dovrà mai superare i prescritti 10,50 metri.

Distanza dai confini di proprietà:	ml.	5.00
Distanza dai fabbricati:	ml.	10.00

(ove non in aderenza)

In caso di fabbricati tra loro prospicienti, entrambi con pareti prive di affacci sugli stessi lati prospicienti i fabbricati possono avvicinarsi ai confini interni del lotto fino ad un minimo di tre metri, ferma restando ogni altra prescrizione specifica.

Non opponendovisi discordia tra confinanti e previo reciproco atto d'obbligo da esibire per il rilascio della concessione è consentita la costruzione sul confine interno tra fabbricati adiacenti, ovvero di fabbricato con muro comune su confine interno, in tutte le zone A e B del PRG.

**L'allineamento della quota di gronda con l'edificio adiacente può costituire, sentita la commissione edilizia comunale, motivo efficace di deroga ai limiti di altezza e di cubatura come sopra prescritti.**

#### **ART. 38 NORME PER LA ZONA B**

Salvo che non sia diversamente stabilito dalle tavole di azionamento del P.R.G. o dalle norme particolari relative alle singole aree di intervento, gli interventi edilizi ammissibili nella zona B sono autorizzati con semplice concessione edilizia sempre che l'Amministrazione Comunale, a fronte di motivate esigenze di coordinamento urbanistico, non ritenga opportuno ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, fino alla approvazione dei quali saranno consentiti sugli edifici esistenti gli interventi ammessi dall'Art. 30 L.R.70/95.

#### **ART.39 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTENSIVO**

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale; sempre nei limiti di seguito specificati, possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le tipologie industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili

**Altezza massima:**  $H_{max} = 11,00$  ml. - 3 piani

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff.:** gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di :  $Iff = 2,00$  mc/mq.

**distanze dai confini:** è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi:  
 $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00.

**arretramento dal filo stradale:** arretramento minimo dovrà essere uguale ad  $H/2$  e mai inferiore a mt.5,00. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Distacco tra gli edifici:** minimo mt. 10,00.

E' ammessa la costruzione in contiguità per case a schiera.

**Percentuale del lotto a verde:** l'area da riservare a verde non può essere inferiore al 30% del lotto

**ART.40 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO.**

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale; sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

**Altezza massima:** Hmax = 8,00 ml. - 2 piani

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff:** gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di Iff = 1,30 mc/mq.

**distanze dai confini:** è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi:  $D=H/2$  è mai inferiore a mt. 5,00.

**arretramento dal filo stradale:**  $H/2$  è mai inferiore a mt.5,00. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Distacco tra gli edifici:** minimo mt.10,00.

**Percentuale del lotto a verde:** L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 40% del lotto.

**ART. 41 - ZONA B3 - COMPLETAMENTO ESTENSIVO**

L'area in oggetto si sviluppa per la quasi totalità nella zona Sud della città sia sull'asse di via Grecia che lungo via Garibaldi.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale, sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali sono ammesse le attività

artigianali a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

**Altezza massima:** Hmax = 8,00 ml. - 2 piani

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff:** le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di lff=1,20 mc/mq.

**distanze dai confini:** è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi:  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00.

**arretramento dal filo stradale:** arretramento minimo dovrà essere uguale ad  $H/2$  è mai inferiore a mt. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Distacco tra gli edifici:** minimo mt. 10,00.

**Percentuale del lotto a verde:** L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 40% del lotto,

#### **ART.42 - ZONE B4 - ZONA DI COMPLETAMENTO - ( RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO) - (CASE ASISMICHE)**

La Zona B4 si trova tra via Tevere, via Piave, via Ticino e via Arno; ed è costituita dal comparto edilizio quasi totalmente saturo, realizzato in seguito al terremoto del 1915 e presenta degli evidenti limiti sia strutturali che funzionali che igienici. Questi limiti riducono fortemente la qualità abitativa e inducono ad individuare delle forme di intervento che, stimolando i residenti con un premio una tantum di superficie utile, li spinga a ricercare, attraverso la ristrutturazione edilizia una opportuna soglia di valorizzazione ambientale.

Nella Zona B4 l'intervento edilizio si attua a mezzo di Concessione diretta. Gli interventi previsti sono indirizzati al conseguimento di una adeguata dotazione di servizi e superficie residenziale per singola unità abitativa. Tale dotazione si ottiene assegnando una tantum un premio di superficie utile per il conseguimento del minimo standard residenziale che comunque non potrà superare il 25% della superficie lorda residenziale esistente per ogni unità abitativa. L'incremento di superficie può essere realizzato con la sopraelevazione fino a raggiungere una altezza massima dell'edificio di ml. 8,00.

### **TITOLO III PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO.**

#### **ART. 43 - NORME PER LA ZONA C**

Ogni intervento edilizio di trasformazione della zona C è subordinato alla predisposizione di appositi strumenti di

pianificazione particolareggiata esecutiva, di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi di iniziativa privata, quando non estesi a intere porzioni di zona C indicate dalla tavola di azionamento, dovranno essere preceduti da un piano di inquadramento operativo.

#### **ART. 44 - ZONA C1 - ESPANSIONE INTENSIVA.**

L'area è collocata nel settore Ovest della città, tra i servizi sportivi e l'area scolastica e si sviluppa lungo la via Cifilánico.

L'edificazione, è subordinata alla preventiva pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata.

Nella Zona C1 la Amm.ne comunale può, all'atto della formazione del piano di Lottizzazione individuare ai sensi della Legge N. 865/71 e Art. 24 L.R. n. **18/83 nel testo vigente**, una incidenza pari al 20% della superficie territoriale da destinare eventualmente a P.E.E.P., concorrendo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in percentuale della superficie.

**Obblighi di piano esecutivo:** oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondarie di quartiere, in misura non inferiore a 18 mq. per abitante. In sede di piano esecutivo l'Amministrazione comunale ha la facoltà di precisare l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Nella redazione dei P.L. o P.P. si deve inoltre prevedere una incidenza come appresso riportato:

- per strade minimo il 14% della superficie di intervento;
- per verde e servizi minimo di 15% della superficie di intervento.

Sono ammessi in questa zona, nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale; possono essere ammessi anche edifici o complessi residenziali, commerciali ed attrezzature per servizi o per il tempo libero, nell'osservanza delle normative tecniche.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni violente o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

**Altezza massima:**  $H_{max} = 11,00$  ml. - 3 piani

**Indice di fabbricazione territoriale:**  $I_{ft} = 10.500$  mc./Ha

**Indice di fabbricazione fondiaria:**  $I_{ff} = 1,25$  mc./mq.

**Distanza dai confini:**  $H/2$  con un minimo di mt. 5,00 rispetto alle aree esterne al piano esecutivo.

**Distacco tra gli edifici:**  $D=H$  e mai inferiore a mt.10,00 rispetto agli edifici esterni al piano esecutivo. All'interno del piano esecutivo il distacco non potrà essere inferiore a mt.10,00.

**Percentuale del lotto a verde:** come prescritto 45%.

**Superficie minima di Lotto** = 500 mq

**"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati:**

**Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"**

**ART. 45 - ZONA C2 - ESPANSIONE SEMI INTENSIVA.**

L'area interessata è situata nel quadrante sud-ovest della città e comprende quattro zone ubicate, due in adiacenza a via Cavour lungo la strada provinciale per Collelongo, una ubicata tra via Grecia e via Garibaldi, l'altra tra via Garibaldi e via Cavour.

In tre di esse, opportunamente perimetrate, l'edificazione è subordinata alla preventiva pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata con obblighi di piano esecutivo: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondarie di quartiere, in misura non inferiore a 18 mq. per abitante. In sede di piano esecutivo l'Amministrazione comunale ha la facoltà di precisare l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Nella redazione dei P.L., o P.P. si deve inoltre prevedere una incidenza come appresso riportato:

- per strade minimo il 14% della superficie di intervento,
- per verde e servizi minimo di 15% della superficie di intervento;

Nella zona ubicata in adiacenza a via Cavour ed in prossimità dell'incrocio con via F.Baracca, l'edificazione è consentita a concessione diretta.

Sono ammessi in tutte le zone, nei limiti delle prescrizioni e degli indici, qui di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale, possono essere ammessi anche edifici o complessi residenziali, commerciali ed attrezzature per servizi o per il tempo libero, nell'osservanza delle normative tecniche.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni violente o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

I parametri di progetto dei P.P. risultano essere i seguenti:

**Altezza massima:** 7,50 mt. - 2 piani

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff** = 0,60 mc./mq.

**Indice di fabbricabilità territoriale Ift** = 5.600 mc/Ha

**Distanza dai confini:**H/2 con un minimo di mt. 5,00 rispetto alle aree esterne al piano esecutivo.

**Distacco tra gli edifici:** D = H e mai inferiore a mt. 10,00.

**Percentuale dei lotto a verde:** come prescritto 45%.

**Superficie minima di Lotto = 500 mq**

**"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati:**

**Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"**

**ART. 45 bis - ZONA C2.a - ESPANSIONE CON CONFERMA P.P. (Zona PEEP)**

La Zona comprende quella parte del territorio comunale a destinazione residenziale già sottoposta a piani particolareggiati o piani convenzionati di esecuzione individuati nel precedente P.R.G. e approvati o adottati dalla Amministrazione comunale. Tale zona comprende i comparti N. 8, 9 riportati nelle Tavole di progetto (Tav. 10a e Tav. 10b) scala 1:2.000 c destinazione edilizia economica e popolare. Per essi si conferma la indicazione di P.R.G. La estensione dei comparti citati impegna una superficie che risponde alla richiesta dell'art.24 della L. Regionale n. **18/83 nel testo vigente.**

Tali Piani per l' Edilizia Economico Popolare debbono soddisfare e rispettare gli articoli 19, 20, e 21 della suddetta Legge Regionale n. **18/83 nel testo vigente.**

Resta confermato che il programma costruttivo non può superare la dimensione di 200 vani abitabili più servizi .Gli interventi in tali aree P.E.E.P. devono obbligatoriamente contenere oltre che il programma di attuazione degli interventi, lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto dei lotti edificabili, l'indicazione delle aree da cedere in proprietà e dei parametri per la determinazione del prezzo di cessione. L'edificazione come prevista dal precedente art.45, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionato.

**Obblighi di piano esecutivo:** oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazione primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq./ab. o in quell'altra maggiore eventualmente indicata nelle tavole di P.R.G. I parametri di progetto dei P.P. adottati risultano essere i seguenti:

**Altezza massima:** 7,50 mt. - 2 piani

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff=** 2,00 mc./mq.

**Distanza dai confini =** mt. 5,00

**Distacco tra edifici =** 10,00 mt.

**"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati:**

**Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"**

**ART. 45 ter - ZONA C2.b - ESPANSIONE CON CONFERMA P.P.**

La Zona comprende quella parte dei territori comunali a destinazione residenziale già sottoposta a piano convenzionato di esecuzione individuato nel precedente P.R.G. e adottato dall'Amministrazione comunale. Tale zona comprende il comparto N. 7 riportato nelle Tavole di progetto (Tav. 10a e Tav. 10b) scala 1:2.000 con destinazione residenziale. Per esso si conferma l'indicazione di P.R.G.

**Obblighi di piano esecutivo:** oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq./ab. o in quell'altra maggiore eventualmente indicata nelle tavole di P.R.G.

I parametri di progetto del Piano di Lottizzazione adottato risultano essere i seguenti:

**Altezza massima:** 7,50 mt. - 2 piani

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff** = 0,70 mc./mq.

**Distanza dai confini** = mt. 5,00

**Distacco tra edifici** = 1 0,00 ml.

**Lotto minimo** = 500 mq.

**ART. 46 - ZONA C3 - ZONA MISTA PER ATTREZZATURE ARTIGIANALI**

Le aree comprese nella Zona C3 si sviluppano parallelamente alla via Roma e sono situate a monte della zona riservata all'artigianato e piccola industria e commercio. La residenza è ammessa per i titolari dell'attività artigianale e per la famiglia. Per esse l'Amministrazione comunale ha adottato un Piano Particolareggiato di esecuzione che ne definisce in dettaglio i termini di attuazione e che pertanto si assume come parte integrante delle presenti Norme Tecniche ed al quale si rimanda per ogni ulteriore delucidazione.

**ART. 47 ZONA C4 - ZONA DI ESPANSIONE**

Le aree ricomprese nella zona C4 sono situate alle estremità opposte di via Milano e sono considerate a destinazione d'uso residenziale speciale perché a servizio dell'attività agricola. Esse risultano fornite delle opere di urbanizzazione primaria lungo la via Milano e, per il rilascio della Concessione Edilizia è fatto obbligo ai richiedenti di provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione di tutti gli allacci necessari, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione comunale. In tali zone è previsto il rilascio della concessione diretta con l'obbligo per il titolare della concessione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prima richiamate. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale con



sottostanti magazzini o spazi per attività agricole. Questi ultimi, realizzati al piano terreno, devono presentare una superficie lorda non superiore alla proiezione verticale dell'abitazione sovrastante. Il volume dei magazzini non concorre al computo della volumetria urbanistica.

**Superficie Minima di Lotto = 1.000 mq.**

**Altezza massima:** Hmax = 8,00 ml. - 2 piani di cui uno a magazzino ed il superiore a residenza.

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff = 0,35 mc./mq.**

**Distanza dai confini:** H/2 con un minimo di mt.5,00

**Percentuale del lotto al verde:** vale la norma del 40%.

**"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati:**

**Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"**

#### **ART. 48 - ZONA C5 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

La zona C5 è situata in adiacenza a via Roma, dall'incrocio con la strada Fosso di Villa fino al limite della zona D2 (ex C4) e lungo via del Casino, fino all'incrocio con via Pecorale. In essa l'edificazione è consentita in forma diretta lungo la fascia che si estende dal lato sud per circa 210 metri lineari, per la restante parte l'edificazione deve essere assoggettata alla redazione di un progetto unitario nelle forme del P.P. (la zona è opportunamente perimetrata nella cartografia).

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

**Altezza massima:** Hmax = 8,00 mt. 2 piani

**Indice di fabbricazione territoriale Iff = 2.800 mc/ha**

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff = 0,30 mc./mq.**

**Distanza dai confini:** H/2 con un minimo di mt.5,00 rispetto alle aree esterne o al P.P o al P.L.

**Superficie minima di lotto = 1.000 mq.**

**Percentuale del lotto al verde:** vale la norma del 60%

**"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati:**

**Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"**

**ART 49 - ZONA C6 - NUCLEI RURALI (Nuclei con Edifici nel Fucino)**

Appartengono a questa zona, i nuclei e gli edifici di interesse paesaggistico , ambientale esterni all'area del contesto urbano. Tali strutture edilizie sono individuate nella piana del Fucino e inserite nella struttura o maglia infrastrutturale dell'area di produzione primaria, agricoltura.

Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole di P.R.G. IN scala al 5.000 valgono le seguenti norme:

gli interventi sono attuati in concessione diretta mediante operazioni definite dalle attuali norme tecniche.

E' possibile l'aumento di cubatura non superiore al 40%, della volumetria esistente residenziale e una altezza non superiore a mt. 7,50.

Deve essere mantenuta una tipologia che riprenda formalmente la tipologia rurale del luogo, attraverso una serie di elementi anche strutturali e di finitura che omogeneizzino il fatto edilizio in un insieme sistematico ma compatto e comunque nel rispetto dei limiti e della vigente normativa sismica.

Debbono con una edificazione integrativa non superare di norma i 2 piani fuori terra comprensivi del recupero delle carenze degli impianti igienico - sanitari o per problemi e condizioni di sovraffollamento

Le finiture degli stessi edifici dovranno avere continuità con la tipologia, con una prescrizione per l'uso dei materiali tradizionali locali, evitando in modo drastico l'uso di prodotti come: serramenti in alluminio anodizzato, intonaci plastici coperture tipo eternit ecc.

**ART. 50 - NORME PER LE ZONE D.**

Salvo che non sia diversamente stabilito dalle tavole di azionamento del P.R.G. o delle norme particolari relative alle singole Aree di intervento (semprechè l'Amministrazione Comunale -a fronte di motivate esigenze di coordinamento urbanistico -non ritenga opportuno ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva), gli interventi edilizi nella zona D sono autorizzati con semplice concessione edilizia, previo accertamento della adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria già attuate sul lotto interessato o realizzabili con semplice estensione delle reti esistenti in zona.

La richiesta di concessione edilizia per insediamenti industriali e di artigianato produttivo oltre a quanto richiesto dalla L. n. 39 e dalle leggi regionali, dovranno essere accompagnate da una relazione che illustri la quantità e qualità dei materiali impiegati nel processo produttivo, con l'indicazione dei volumi di traffico indotti nonché le caratteristiche fisiche e chimiche degli scarichi liquidi, solidi e gassosi, con l'impegno di aggiornare i dati comunicati in caso di successive variazioni.

**ART. 51 - ZONA DI - ATTREZZATURE E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE-PUBBLICO**

Immobili di proprietà privata a destinazione d'uso pubblico o di interesse collettivo:

Gli immobili di proprietà e gestione private che siano destinati e fruiti nell'interesse collettivo secondo le destinazioni d'uso di cui agli articoli seguenti:

- a) Servizi pubblici o di interesse comune ivi compresi uffici da destinare a Enti Pubblici.
- b) Abitazioni destinate ad anziani, persone assistite da servizi pubblici e residenza pubblicamente assistita e convenzionata.
- c) Servizi per il culto.

In tali immobili possono essere consentite variazioni delle destinazioni stesse qualora siano conservati i soprarammentati caratteri di interesse collettivo. Gli immobili destinati ad attrezzature parrocchiali, ivi compresa la residenza dei Ministri del culto e del personale di custodia e le eventuali attrezzature complementari, sono da intendere come attrezzature pubbliche. Gli interventi su tale area possono essere sia di iniziativa pubblica che privata o comunque presuppongono che prima di ogni intervento concesso si intervenga con apposita convenzione tra le parti e la stessa Amministrazione Comunale. Gli interventi strutturalmente non potranno superare i tre livelli fuori terra e potranno essere costruite strutture al servizio di tali attività come (cliniche, strutture riabilitative, assistenziali, residenze al servizio dei decenti e loro familiari, e del personale operativo) potranno altresì costruirsi elementi edilizi come impianti elioterapici e relative strutture edilizie, impianti idroterapeutici vasche e piccole piscine

**Altezza Massima Ammissibile:** Hmax = 12,00 mt.

**Superficie Coperta** pari al 40 % del lotto

**Distanza dai Confini** 5,00 mt

**Distanza dalle strade** 10,00mt

**Aree a parcheggio:** 0,2 mq per mc di costruito

**Percentuale Area Verde** pari al 40 % del lotto

**ART.52 - ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANATO-INDUSTRIALE**

Tale Zona si trova a cavallo di via Milano e si sviluppa lateralmente al canale allacciante meridionale. Per essa la Amministrazione comunale ha adottato un Piano Particolareggiato che si assume come parte integrante delle presenti Norme Tecniche ed al quale si rimanda per ogni ulteriore delucidazione.

**ART. 53 - ZONA D3 - ESPANSIONE TURISTICA**

E' destinata all'insediamento di attività turistica alberghiera con spazi di redazione e servizi annessi.

Essa è situata sull'asse stradale di via S. Martino e via Cavour nella parte sud della' area urbana di Trasacco che si protende verso il Comune di Collelongo e aree del Parco Nazionale d'Abruzzo.

L'intervento si attua mediante piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata.

La cubatura realizzabile dovrà essere distribuita per il 40% per attrezzature di servizio alla ricettività e per il 60% per strutture ricettive propriamente dette. Gli interventi sono indirizzati principalmente per la realizzazione di alberghi, ristoranti, uffici del turismo, attrezzature per pubblico trasporto, attrezzature sportive di servizio, ecc.

Nella redazione dei P.L. o P.P. si deve inoltre prevedere una incidenza come appresso riportato:

- per strade minimo il 12% della superficie di intervento;
- per verde e servizi minimo di 18% della superficie di intervento.

E' vietata ogni destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale di custodia e per il titolare dell'impresa. Vi può essere l'impegno attraverso una precisa convenzione a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato o a parcheggio.

**Altezza massima:** Hmax = 14,00 ml. - 4 piani

**Indice di fabbricazione territoriale Ift** = 3.450 mc./Ha.

**Indice di fabbricazione fondiaria Iff** = 0,50 mc./mq.

**Distanza dai confini:** D=H/2 e mai inferiore a mt. 10,00.

**Arretramento dalle strade:** mt. 15,00 dalla carreggiata.

**Percentuale del lotto a verde:** minimo 30% della superficie fondiaria

E' obbligatoria la messa a dimora del cortile di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà.

**Superfici a parcheggio nell' area di pertinenza dei lotto:** 1 mq ogni mq di superficie destinata a servizio e ricettività.

#### **ART. 54 - INSEDIAMENTO DI SERRE**

E' destinata all'insediamento di attività produttive per l'industria di trasformazione e preparazione e produzione dei prodotti agricoli e collaterali, con spazi di relazione e servizi annessi. In tale area è prevista la costruzione di strutture tipo serra a organizzazione aperta o coordinata con impianti di coltivazione intensiva. Tali serre potranno essere costruite con struttura rigida (ancorate con plinti o ganci metallici al terreno) o con tensostrutture apribili nelle stagioni appropriate. Con tali strutture dovranno essere obbligatoriamente costruiti piani o spazi di raccolta dei prodotti di lavorazione con precise e delimitate aree di contenimento e idonee al carico e scarico con

mezzi meccanici. E' possibile un'organizzazione per produzione di energia tipo teleriscaldamento o eolica o fotovoltaica al servizio delle coltivazioni specializzate e di innovazione produttiva. Gli impianti specificatamente tecnici per tali produzioni non hanno una valenza volumetrica e quindi non viene considerata la volumetria ne' la superficie utilizzata. Sono ammessi, oltre agli impianti produttivi e relativi servizi, uffici, magazzini, depositi, attrezzature per trasporto, attrezzature di ricerca innovative e di energia alternativa con un: **"E' vietata ogni destinazione residenziale"**.

Il rilascio di singole concessioni è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito riportati:

Per la realizzazione degli eventuali edifici a servizio valgono le seguenti prescrizioni:

**Altezza massima Hmax** = 4,50 ml

**Distanza dai confini:**  $D = H/2$  e mai inferiore a mt. 10,00.

**Rapporto di Copertura Sc** = 1/20 della sup. del lotto con un massimo di 200 mq.

**Arretramento delle strade:** mt. 20,00 dalla carreggiata.

E' obbligatoria la messa a dimora di alberi di medio fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà in numero di uno ogni 5,00 ml..

#### **ART. 55 - ZONA D5 - SERVIZI**

E' destinata all'insediamento di attività di servizio e supporto alle aree contermini a vocazione sanitaria e produttiva. Essa si trova nella prosecuzione dell'asse di via Roma, come propagine della Zona di servizi speciali (D1) .

L'intervento si attua mediante piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata.

Gli interventi sono indirizzati principalmente per mense, strutture di ristoro, chioschi, bar, servizi del tempo libero, trasporto. E' vietata ogni destinazione residenziale.

**Altezza massima:** Hmax = 4,50 ml. 1 piano ft.

**Distanza dai confini:**  $D = H/2$  e mai inferiore a mt. 10,00.

**Rapporto di copertura :** 1/10 della sup. di lotto.

**Arretramento delle strade:** mt. 10,00 dalla carreggiata.

**Percentuale del lotto a verde** minimo 65%.della superficie fondiaria

E' obbligatoria la messa a dimora di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà in numero di uno ogni 5,00 ml..

**Superfici a Parcheggio nella area di pertinenza del lotto:** 1 mq ogni mq di superficie edificata.

#### **ART. 56 - PARCHEGGI CONNESSI A NUOVE COSTRUZIONI.**

Salvo che non sia diversamente disposto da strumento di Pianificazione particolareggiata esecutiva, i Progetti di nuove costruzioni ovvero di trasformazione di edifici esistenti (ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso) dovranno prevedere appositi parcheggi liberamente accessibili (in aggiunta a quelli previsti dall'art.41 sexies della L.n 1150 in ragione di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione) come di seguito specificato:

- Residenze = mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.
- Uffici = mq. 1 ogni mq. 10 di costruzione.
- Negozi, mercati, esposizioni = mq. 0,8 ogni mq. 1 di superficie lorda.
- Laboratori = mq. 1 ogni mq. 10 di superficie lorda.

Dette superfici di parcheggio potranno essere ricavate anche a livelli diversi del terreno e su più livelli all'interno dell'insediamento proposto o all'esterno di esso, purché entro il raggio pedonale di mt. 200, a condizione che si preveda ad asservire l'area relativa alla stregua dell'area di pertinenza.

#### **ART. 57 - NORME PER LA ZONA E.**

La zona E comprende tutte quelle parti del territorio che il piano conferma o propone di destinare all'attività produttiva agricola e di tutelare in funzione dell'equilibrio idrogeologico, ecologico e naturale. Si distingue a seconda della prevalenza all'interesse produttivo (E1) ovvero della necessità di tutela paesaggistica e ambientale (E2).

**In entrambe le sottozone è escluso ogni intervento edilizio e di urbanizzazione estraneo alla destinazione sopra descritta.**

La sottozona E1 comprende la porzione di territorio comunale situata nella conca dell'Alveo del Fucino, con limite a sud sul canale allacciante meridionale. In tale sottozona sono in atto produzioni agricole ad alta intensità con prevalenza di coltivazioni irrigue per le quali può rendersi necessaria la realizzazione di appositi manufatti per il ricovero di attrezzi, ecc.. In tale sottozona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti ai fini del recupero degli stessi per la conduzione del fondo.

Il rilascio della concessione comporta la presentazione di apposito atto di impegno, debitamente trascritto, che preveda il vincolo di non-edificazione nonché il mantenimento della destinazione d'uso, così come previsto dalla Legge Reg. n. 70 art. 68.

La sottozona E2 comprende la porzione di territorio comunale situato nella vallelunga che, dalla piana del Fucino si protende a sud-ovest sino al territorio del comune di Collelongo. In tale porzione di territorio agricolo prevalgono le colture asciutte e

l'attività della pastorizia. In tale sottozona è ammessa l'attività edificatoria per il recupero, anche ai fini residenziali, dei fabbricati esistenti, purché rientrino nei limiti specificati per la sottozona, è ammessa la realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo agricolo, di manufatti destinati all'attività zootecnica e di quelli strettamente connessi alle lavorazioni della terra.

Nella sottozona E2, conformemente a quanto stabilito dal Titolo III della Legge Regionale N. 70/95, sono ammessi i seguenti interventi:

- Impianti produttivi con 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 D.M. 1.4.1968 n. 1044 e dalle norme del nuovo Codice della strada.
- d) Parcheggi in misura del 15 % della copertura.
- e) Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore ai 300 metri da elevare a 500 metri per eventuali allevamenti suincoli industriali.
- f) Unità minima aziendale di almeno mq. 10.000 (valutati anche se non contigui e comunque convenzionati con apposito atto notarile).

Per la sola Sottozona E2 è ammessa l'edificazione a fini residenziali con le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq
  - b) Volume massimo per ogni edificio residenziale  $V_{max} = 800$  mc
  - c) Unità minima aziendale = 1,00 Ha
- E' consentito l'accorpamento di più fondi rustici non contigui ma facenti parte della stessa unità aziendale.
- Nel caso l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare è consentito un aumento di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento del massimo consentito di 800 mc per fabbricato.

Per la parte di territorio comunale compreso nella Sottozona E2, ricadente al di fuori del perimetro del Vigente Piano Paesistico Regionale - TAV.8/A - sono ammessi manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme;

- Sono considerato manufatticonnessi alla conduzione del fondo i ricoveri per attrezzi macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, silo ed altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.
- Tali manufattipossano essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazioneresidenziale. E' consentita una superficie corrispondente ad un indice max di mq 0.015 /mq fino ad un max di 600.00 mq. Per tali interventi il fondo

**deve avere una consistenza almeno di 3000 mq (tremila metri quadrati)**

**Non è soggetta a limitazione la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le culture, e per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione (**

*(NB: IL PERIODO DI CUI SOPRA E' STATO INSERITO CON VARIANTE SPECIFICA PER LE ZONE AGRICOLE-RECEPIMENTO LLRR 12/99 E 54/99 DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 26/05/2004 ED APPROVATA DALL'AMM.NE PROVINCIALE CONPROVVEDIMENTO DEL 14/06/2006)*

#### **TITOLO IV ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

##### **ART.58 - ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE**

E' destinata a edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intera città. L'utilizzazione di dette aree, ove la destinazione già in atto non corrisponda alle presenti disposizioni, avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti realizzazione delle specifiche attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà essere altresì consentita in casi particolari ad altri soggetti **pubblici**, a giudizio dell'Amministrazione Comunale a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico. Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

##### **ART. 59 - ZONA F1 - EDIFICI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE URBANO.**

Sono previste le seguenti categorie:

- a-** attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo (medie-superiori, università);
- b-** attrezzature sociali, culturali, ricreative;
- c-** gerontocomi, colonie, collegi, alberghi della gioventù;
- d-** attrezzature annonarie, mercati, mattatoi;
- e-** uffici e installazioni di enti pubblici, distretto sanitario;
- f-** caserme, attrezzature militari; case circondariali;
- g-** attrezzature a servizio del trasporto e della strada;
- h-** attrezzature sanitarie (ospedali, ambulatori, ecc.);
- i-** attrezzature per fiere ed esposizioni; borsino merci agricole;
- l-** stazioni per linee di trasporto.
- m-** edifici per il culto ed attrezzature ad esso accessorie.

Per le suddette attrezzature l'edificazione avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. Per le attrezzature indicate in a b c: non più di 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici: almeno la metà dell'area sarà destinata a giardino parco, campi gioco, accorpando queste attrezzature in un insieme unico chiaramente distinto sia dal settore occupato da edifici e parcheggi sia dalle



aree destinate ad assicurare fra corpi diversi di edifici o tra edifici e confini, distacchi non inferiori a mt. 10.00.

Per le attrezzature indicate alla lettera **d** - Indice di fabbricazione fondiaria **Iff** = 3,00mc/mq

Per le attrezzature indicate alla lettera **e** - Indice di fabbricazione fondiaria **Iff** = 3,00 mc/mq

Per le attrezzature indicate alla lettera **f** - Indice di fabbricazione fondiaria **Iff** = 3.00 mc/mq

Per le attrezzature indicate alla lettera **g**: è ammessa la costruzione di impianti a servizio delle attività di trasporto e della strada con particolare riferimento a: magazzini per merci in transito o in sosta, uffici e agenzie per lo smistamento e la distribuzione delle merci, succursali, banche e uffici postali, attrezzature assistenza al personale viaggiante e automezzi, distaccamenti di pubblica sicurezza, finanza, ecc. distributori e stazioni di carburanti l'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 1.80 mc/mq per le attrezzature indicate alla lettera **h**: Sono altresì applicabili le disposizioni di cui all'art.64 della L.R.18/83 nel testo in vigore.

#### **ART. 60 - ZONA F2 - VERDE PUBBLICO**

Le aree di verde pubblico sono collocate in tutta la corona del contesto urbano di Trasacco per rendere funzionale sia l'uso che la gestione e soprattutto l'utilizzo dell'utenza. Una attenzione particolare è prestata al "Parco della Torre Febonio", localizzato nella conca situata a valle della torre Febonio, nella prosecuzione dell'asse pedonale di via Muzio Febonio. Esso dovrà costituire l'elemento generatore di un sistema di collegamenti pedonali e momento di aggregazione con la individuazione di un struttura polifunzionale all'aperto. Nelle zone a verde pubblico residenziale sono ammesse soltanto attrezzature per il giuoco.

Sono previsti:

1) Giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il giuoco libero non recintato (prati per il gioco ecc..).

E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli degli attrezzi per il giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, e piccoli locali per servizi igienici, chioschi per il ristoro, bar ecc..;

2) Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 10% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile.

#### **ART. 61 - ASSI PEDONALI**

Si è inteso promuovere una rivitalizzazione del centro storico attraverso l'abbattimento del traffico veicolare e l'individuazione di percorsi pedonali che riallacciano il tessuto urbanistico e le funzioni centrali della città. Gli assi pedonali sono localizzati lungo la principale via M. Febonio, tra il parco della Torre e piazza Aia, mediante la proposta di una ripavimentazione dell'area stradale con messa in opera di materiali lapidei, collocazione di elementi di arredo urbano e gruppi ottici con elementi tradizionali (lanterne, ecc.) in coerenza con la realizzanda ristrutturazione della piazza di S. Cesidio.

**PARTE III**  
**DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE**

**Art. 62 - AREE E SITI ARCHEOLOGICI**

- 1) Le aree e i siti archeologici individuati in sede di analisi indipendentemente dal valore relativo a loro attribuito fanno parte del patrimonio ambientale.
- 2) Tali aree e siti, sono soggetti a speciale tutela, anche in assenza di specifici provvedimenti assunti dalla competente Soprintendenza.
- 3) Il perimetro delle aree interessate riportato negli elaborati di piano, comporta cautelativamente il vincolo di inedificabilità fino alla delimitazione delle aree stesse da parte dell'Ente competente.

#### **ART. 63 - NORME SPECIALI PER AREE ARCHEOLOGICHE**

Le aree individuate nella tavola dei vincoli paesaggistici e sottoposte a misure di salvaguardia e controllo ambientale sono definite come segue:

##### **G1- Aree di interesse archeologico**

Gli interventi su tali aree che interessino il sottosuolo o che comportino comunque un mutamento dei luoghi o movimentazione di terra sono sottoposti a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo, che potrà richiedere qualora necessario, saggi archeologici preventivi atti a verificare l'estensione e la consistenza dei resti antichi eventualmente presenti nel sottosuolo o l'assistenza di proprio personale alle operazioni di scavo.

##### **G2 - Area di grande interesse archeologico**

In tale area, in cui vigono le prescrizioni di tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, vi è divieto di qualsiasi attività edificatoria o di modificazione dei luoghi, mentre qualsiasi opera di interesse pubblico che la interessi deve essere sottoposta alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo che potrà richiedere, qualora necessario, saggi archeologici preventivi atti a verificare l'estensione e la consistenza dei resti antichi eventualmente presenti nel sottosuolo o l'assistenza di proprio personale alle operazioni di scavo.

#### **ART. 64 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo Piano **PARTICOLAREGGIATO** esecutivo che definisca:

- 1) gli spazi pedonali porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc..-,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde d'arredo stradale e urbano;
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standards urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento e di edifici previsti; almeno la metà di tali

disposizione vale anche nel caso di ristrutturazione, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali;

5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio riservato all'Amministrazione Comunale e la facoltà di **rinvviare** a piano urbanistico esecutivo la realizzazione di grandi strutture di vendita, **se consentite**, aventi le caratteristiche previste dall'art. 27 della legge 11.6.1971 n. 426, **e dalla L.R. 62/99**

#### **ART. 65 - NORME SPECIALI PER EDIFICI ALBERGHIERI**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, destinati ad alberghi, case albergo, residence e simili, è confermata la destinazione in atto di attrezzature ricettive; eventuali modifiche della destinazione d'uso dovranno essere autorizzate dal Comune, **in coerenza con le prescrizioni urbanistiche del presente P.R.G.**

Indipendentemente dalle prescrizioni particolari sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.

#### **ART.66 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina.

66.1) Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate A in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi ed altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

66.2) L'Amministrazione Comunale, **in sede di realizzazione della rete di distribuzione, ex art. 2 D.Lvo 32/98, così come integrato e modificato dal D.Lvo 346/99**, potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno **e della Regione** sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico. **A tal fine, il rilascio delle autorizzazioni è subordinato alla**

**sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo da parte del concessionario.**

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

**Rapporto copertura:** massimo 1/25 escluse le pensiline.

**Altezza massima:** mt. 5,00

**Indice densità fondiaria:** 0,10 mc./mq.

**Distanza dai confini:** minima mt. 5,00.

**Arretramento dal filo stradale:** minimo mt. 10,00.

**ART. 67 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO**

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti. Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè una superficie netta di pavimento di 200,00 mq. esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli ecc..), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose e moleste.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo analogo dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

**ART. 68 - NORME GENERALI.**

In tutti i casi in cui esista l'obbligo di pianificazione particolareggiata esecutiva il **Dirigente**, a fronte di puntuale richiesta di concessione edilizia, pur conforme ai limiti ammessi dalle precedenti norme, potrà sospendere, sulla base di documentata motivazione ogni determinazione sulla richiesta, a condizione che entro i sessanta giorni dalla richiesta medesima la Giunta Comunale deliberi la predisposizione di uno strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva.

La adozione di detti strumenti (che dovranno tra l'altro stabilire l'ammissibilità o meno dell'intervento proposto) dovrà avvenire entro i sei mesi successivi.

**ART. 69 - NOTA EDIFICAZIONE**

**69.1) I limiti di altezza possono essere diversamente e puntualmente stabiliti da piani, se previsti.**

**In tale sede** per eventuali esigenze connesse alla funzionalità di impianti produttivi potranno comunque essere stabiliti limiti superiori, compatibilmente con le esigenze di tutela paesistica e ambientale.

69.2) Sono specificatamente destinate alla residenza le zone A,B, C.

Nella zona E la residenza di nuovo impianto è consentita solo per gli addetti all'attività agricola, in riferimento alle dimensioni e ai caratteri dell'unità colturale.

Nelle zone D e F, salvo che non sia diversamente stabilito da Piano attuativo, la creazione di nuove residenze è consentita unicamente per il personale gerente e di custodia, nella misura determinata da effettive necessità aziendali e previa prestazione dal relativo impegno di destinazione regolarmente trascritto.

Nelle zone D2 (direzionale e terziario) è consentita la costruzione di alloggi esclusivamente per la residenza del custode.

#### **ART. 70 PREVALENZA NORME DI LEGGE.**

Ove si verifici contrasto, ovvero incompatibilità tra i combinati disposti delle presenti norme e normative imposte dalla legislazione nazionale e regionale, anche se successive all'entrata in vigore della variante al PRG, prevarrà la norma di legge.





**INSERIRE AL POSTO DI QUESTA PAGINA  
LA LEGENDA DI P.R.G.**

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
-------------------------------	--------

### TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI	pag. 1
--------------------------	--------

ART. 1	Finalità delle norme del P.R.G.	pag. 2
ART. 2	Ambito di applicazione della normativa	pag. 2
	2.1 - Elaborati del P.R.G.	
	2.2 - Inserimento prescrizioni	pag. 3
	2.3 - Edifici strade e manufatti esistenti	pag. 3
	2.4 - Stati di fatto fisico e giuridico	pag. 3
	2.5 - Disposizioni transitorie	pag. 4
	2.6 - Validità ed efficacia del P.R. G.	pag. 4
	2.7 - Deroghe delle norme di P.R.G.	pag. 4
ART. 3	Finalità e strumenti del P.R.G.	pag. 5
ART. 4	Strumenti tecnici del P.R.G.	pag. 6
ART. 5	Attuazione dei P.R.G. (Concessione)	pag. 7
ART. 6	Concessione Agricola	pag. 8
ART. 7	Strumenti di controllo del P.R.G.	pag. 9

### TITOLO II

PARAMETRI E INDICI	pag. 10
--------------------	---------

ART. 8	Definizione degli interventi edilizi	pag. 10
	8.1 Definizione opere urbanizz. Primaria	pag. 10
	8.2 Definizione opere urbanizz. Secondaria	pag. 10
	8.3 Manutenzione e interventi edilizi	pag. 11
ART. 9	Limitazioni quantitative alla edificazione	pag. 13
ART. 10	Parametri edilizi	pag. 13
ART. 11	Destinazioni d'uso	pag. 16
ART. 12	Edificazione e confine	pag. 17
ART. 13	Frontespizi nudi	pag. 17
ART. 14	Distanze edificatorie	pag. 18
ART. 15	Aree già edificate - limiti di costruzione	pag. 18
ART. 16	Destinazioni d'uso e gruppi funzionali	pag. 18
ART. 17	Interpretazioni specifiche	pag. 19
ART. 18	Interpretazioni delle categorie d'intervento	pag. 19
ART. 19	Norme particolari per le ristrutturazioni	pag. 21
ART. 20	Norme operative di conservazione	pag. 21

### PARTE II

#### LE ZONE E I TIPI EDILIZI

ART. 21	Classificazione generale del territorio	pag. 23
ART. 22	Suddivisione del territorio comunale	pag. 23
ART. 23	Efficacia delle norme del P.R.G.	pag. 24
ART. 24	Zone territoriali omogenee	pag. 24

### TITOLO II

	NORME PROCEDURALI	pag. 25
ART. 25	Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 25
ART. 26	Intervento edilizio diretto	pag. 25
ART. 27	Intervento preventivo	pag. 26
ART. 28	Validità degli strumenti esecutivi	pag. 27
ART. 29	Zone boschive	pag. 27
ART. 30	Disciplina per pubblica circolazione	pag. 28
ART. 31	Percorsi pedonali	pag. 29
ART. 32	Tracciamento ed esecuzione di strade	pag. 30
ART. 33	Aree per impianti tecnologici	pag. 30
ART. 34	Elaborati tecnici per valutare la congruità	pag. 31
ART. 35	Zone omogenee residenziali	pag. 31
ART. 36	Zone A1 di centro storico di antica origine	pag. 32
ART. 37	Zone A2 di centro antico origine recente	pag. 33
ART. 38	Norme per la zona B	pag. 34
ART. 39	Zona B1 edilizia residenziale di complet.	pag. 34
ART. 40	Zona B2 edilizia residenziale di complet.	pag. 34
ART. 41	Zona B3 edilizia residen. esist. e compl.	pag. 35
ART. 42	Zona B4 edilizia di completamento ristruttur. e adeguamento Casette asismiche	pag. 35

### TITOLO III

	PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	pag. 36
ART. 43	Norma per la zona C	pag. 36
ART. 44	Zona C1 residenziale di espansione	pag. 36
ART. 45	Zona C2 residenziale di espansione	pag. 37
ART. 45bis	Zona C2.a espansione con conferma PEEP	pag. 38
ART. 45ter	Zona C2.b espansione con conferma P.L.	pag. 39
ART. 46	Zona C3 mista per attrezzature artigianali	pag. 40
ART. 47	Zona C4 residen. espansione semiestensiva	pag. 40
ART. 48	Zona C5 residenziale di espansione	pag. 41
ART. 49	Zona C6 nuclei rurali (casotti del Fucino)	pag. 41
ART. 50	Norme per le zone D	pag. 42
ART. 51	Zona D1 per attrezzature e servizi speciali	pag. 42
ART. 52	Zona D2 industrie esistenti e completamente	pag. 43
ART. 53	Zona D3 insediamento turistico alberghiero	pag. 43
ART. 54	Zona D4 area produtt. insediamento di serre	pag. 44
ART. 55	Zona D5 servizi speciali	pag. 45
ART. 56	Parcheggi connessi a nuove costruzioni	pag. 46
ART. 57	Norme per la zona E	pag. 46

### TITOLO IV

#### ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 58	Zona F attrezzature pubbliche	pag. 48
ART. 59	Zona F1 edifici pubblici e inter. Pubblico	pag. 48
ART. 60	Zona F2 verde pubblico	pag. 49
ART. 61	Sistemazione zone verdi	pag. 50

## PARTE III

DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE	pag. 51
ART. 62 Aree e siti archeologico	pag. 52
ART. 63 Norme speciali per aree archeologiche	pag. 52
ART. 64 Norme speciali per insediamenti commerciali	pag. 52
ART. 65 Zona D3 norme speciali edifici alberghieri	pag. 53
ART. 66 Norme speciali per distributori carburante	pag. 53
ART. 67 Norme speciali discoteche e sale da ballo	pag. 54
ART. 68 Norme generali	pag. 54
ART. 69 Nota per edificazione	pag. 55