

# COMUNE DI ROCCARASO



COMUNE DI ROCCARASO

7 NOV. 2015

Prot. N. 9520

## Norme Tecniche d'Attuazione

L. R. 18/83 art.17

- Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del



ADOTTATO CON DELIBERE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 5-6-7-8-9-10-11-12-13 DEL 1/3/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dot. ssa D'Amico Marisa)



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Nicolina D'Amico

REGIONE ABRUZZO  
SERVIZIO GENIO CIVILE REGIONALE  
Ufficio Tecnico

Visto con riferimento alla nota di pari data e numero

24 DIC. 2015

L'Aquila, il N. RA/324212



**COMUNE DI ROCCARASO**

Provincia dell'Aquila

## **B2. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

Novembre 2013

SINDACO

Francesco Di Donato

---

DELEGATO ALL'URBANISTICA

Francesco Di Donato

---

RESPONSABILE AREA TECNICA

Nicolino D'Amico

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*Ing. Nicolino D'Amico*

---

PROGETTISTI

Filippo Di Giovanni

---

Sandro Di Filippo

---



Sommario

1	CAPITOLO PRIMO	1
1.1	DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
2	CAPITOLO SECONDO	4
2.1	EFFICACIA	4
3	CAPITOLO TERZO	7
3.1	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
3.1.1	Definizioni urbanistiche	7
3.1.2	Indici e parametri urbanistici	11
3.1.3	Definizioni edilizie	12
3.1.4	Indici e parametri edilizi	24
4	CAPITOLO QUARTO	30
4.1	PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE	30
4.1.1	DISTACCHI E DISTANZE	30
4.2	URBANIZZAZIONI E STANDARDS	32
4.2.1	Opere di urbanizzazione	32
4.2.2	Disciplina dei parcheggi	33
4.2.3	Classificazione dei parcheggi	34
4.2.4	Dimensionamento dei parcheggi	35
4.2.5	Disciplina delle ciclovie	37
5	CAPITOLO QUARTO	38
5.1	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	38
5.1.1	Uso del suolo	38
5.1.2	Classificazione delle Destinazioni d'Uso degli immobili	39
5.1.3	Destinazioni d'uso ammesse negli immobili	41
5.1.4	Destinazioni d'Uso degli immobili e calcolo dello standard urbanistico	42
5.1.5	Mutamento e cambio di destinazione d'uso	43
6	CAPITOLO QUINTO	44
6.1	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	44
6.1.1	CRATTERI GENERALI DEL PRG	44
6.1.2	Convenzionamento: obbligo ed obiettivi	46
6.2	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO	46
6.2.1	Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	46
6.2.2	Individuazione nel territorio delle zone soggette a Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati d'Intervento	47
6.2.3	Centri abitati ed aree urbane	47
6.3	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI	48
6.3.1	Definizioni e obiettivi del PRG	48
6.3.2	Modalità di attuazione nelle zone A	48
6.3.3	Interventi in assenza di piani recupero	48
6.3.4	Stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974	51
6.3.5	Indicazioni per la formazione dei piani di recupero per le zone A	52
6.3.6	Zona A1- Centro Storico di Roccaraso	62
6.3.7	Zona A2- Centro Storico di Pietransieri - sud	64
6.3.8	Zona A3- Centro Storico di Pietransieri - nord	66
6.4	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON SUFFICIENTE	
	DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI	67
6.4.1	Zone B: definizioni e obiettivi del PRG	67
6.4.2	Norme generali sugli interventi edilizi in zona B	68
6.4.3	Zona B 1 - Tessuto Contemporaneo Consolidato -	69
6.4.4	Zona B 2 - Zone Residenziali a Prevalenza di Verde	73
6.4.5	Zona B 3 - Tessuto Misto	76
6.4.6	Zona B 4 - Tessuto di Frangia	79
6.4.7	Zona B 5 - Edilizia Residenziale Pubblica Esistente	80
6.4.8	Zona B 6 - Soggiorno Montano Enel	81
6.5	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL	
	FABBISOGNO RESIDENZIALE	83
6.5.1	Definizioni e obiettivi del PRG	83
6.5.2	Norme generali per gli interventi in ambito C	83
6.5.3	Zona C 1 - Nuova Espansione sud	85
6.5.4	Zona C 2 - Nuova Espansione centro	87
6.5.5	Zona C 3 - Nuova Espansione nord	90
6.5.6	Zona C 4 - Edilizia Residenziale Pubblica di Nuovo Impianto	92
6.6	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD	
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE	94
6.6.1	Definizioni e obiettivi del PRG	94
6.6.2	Norme generali per gli interventi in ambito D	94
6.6.3	Zona D 1 - Industriale - Artigianale di espansione	95
6.6.4	Zona D 2 - Trasformazione di prodotti settore primario	97
6.7	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E - ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE	99
6.7.1	Definizioni e obiettivi del PRG	99
6.7.2	Norme generali per gli interventi in ambito E	99
6.7.3	Interventi e soggetti attuatori	100
6.7.4	Nuove costruzioni rurali	100
6.7.5	Programma aziendale di Miglioramento Agricolo	101
6.7.6	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	102

6.7.7	Zona E 1 – Produzione agricola ordinaria - .....	103
6.7.8	Zona E 2 – Zona silvo-forestale e pascoliva - .....	107
6.7.9	Zona E 3 – Zona agricola di distacco e mitigazione degli impatti ambientali .....	110
6.7.10	Zona E 4 – Vivaio forestale - .....	112
6.8	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE</b> .....	113
6.8.1	Norme generali riguardanti le zone F .....	113
6.8.2	Zona F1 - Attrezzature sportive .....	114
6.8.3	Zona F2 - Attrezzature sciistiche .....	118
6.8.4	Zona F 3 - Area cimiteriale .....	121
6.8.5	Zona F 4 - Attrezzature tecnologiche .....	122
6.8.6	Zona F5 - Attrezzature d'interesse collettivo .....	123
6.8.7	Zona F 6 – Area Militare .....	126
6.8.8	Zona F 7 – Piazze .....	126
6.8.9	Zona F 8 – Verde pubblico attrezzato .....	126
6.9	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b> .....	128
6.9.1	definizioni e obiettivi del PRG .....	128
6.9.2	Zona G1 – Spazi di sosta e parcheggio .....	129
6.9.3	Zona G2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto .....	130
6.9.4	Zona G3 – Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità .....	130
6.9.5	Zona G4 – Viabilità conservata .....	132
6.9.6	Zona G5 – Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare .....	133
6.9.7	Zona G6 – Viabilità di progetto in galleria e sottopassi .....	133
6.9.8	Zona G7 – Pista ciclopedonale .....	134
6.10	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H – ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b> .....	134
6.10.1	definizioni e obiettivi del PRG .....	134
6.10.2	Zona H1 – Conservazione integrale .....	134
6.10.3	Zona H2 – Conservazione parziale .....	135
6.10.4	Zona H3 – Aree di particolare complessità e a Piani di Dettaglio .....	137
6.10.5	Zona H4 – Verde di rispetto della rete idrica naturale .....	137
6.10.6	Zona H5 – Tratturo .....	138
6.10.7	Zona H6 – Territorio Boscato .....	139
6.10.8	Zona H7 – Visuali da salvaguardare .....	140
6.10.9	Zona H8 – Aree di tutela archeologica .....	141
7	<b>CAPITOLO SESTO</b> .....	144
7.1	<b>PROGRAMMI COMPLESSI</b> .....	144
7.1.1	Norme generali sui Programmi Complessi .....	144
7.1.2	Programma Integrato d'Intervento SS 17 .....	145
7.1.3	Programma Integrato d'Intervento Area FFSS .....	147
7.1.4	Programma Integrato d'Intervento – Piano di Dettaglio Aremogna .....	148
7.1.5	Programma di Recupero Urbano ed Ambientale Resine .....	150
7.1.6	Programma di Recupero Urbano Zona Orti .....	151
8	<b>CAPITOLO SETTIMO</b> .....	153
8.1.1	<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b> .....	153
8.1.2	Rispetto cimiteriale .....	153
8.1.3	Fascia di rispetto extraurbana .....	153
8.1.4	Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI – .....	153
8.1.5	Recinzioni e muri di cinta .....	154
8.1.6	Cave e torbiere .....	154



# 1 CAPITOLO PRIMO

## 1.1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### 1.1.1.1 OGGETTO

Il Piano Regolatore Generale disciplina e governa l'attività urbanistica nel territorio comunale ai sensi della Lun n°1150/1942, della LR. n° 18/1985 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.

Gli obiettivi del PRG - illustrati nella Relazione Tecnica - sono formulate in armonia con quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.

Il PRG è costituito dagli elaborati elencati al successivo Titolo III – Disciplina Urbanistica- e dalle presenti Norme Tecniche d'attuazione.

### 1.1.1.2 AMBITO D'APPLICAZIONE

Le previsioni PRG si applicano all'intero territorio comunale e ad ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Roccaraso.

La Normativa Tecnica ha i contenuti previsti nell'art. 17 della LR 18/83 ed è integrata con il Regolamento Locale d'Igiene.

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:

- è disciplinata dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene, da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, vigenti al momento di richiesta dell'intervento di trasformazione edilizia;
- è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, o alla certificazione della conformità legale dell'intervento da parte di un progettista abilitato attraverso la Dichiarazione d'Inizio Attività e/o Segnalazione d'Inizio di Attività e/o altro strumento vigente al momento della richiesta, di cui alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, al Regolamento Edilizio Comunale, alle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
- sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso non vengono considerate come opere precarie, in quanto vanno garantite per esse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.

Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio di Permessi di Costruire ed Autorizzazioni, interpreta ed applica la presente normativa.

Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nell'edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare apposita Denuncia d'Inizio Attività e/o Segnalazione d'Inizio di Attività e/o altro strumento vigente al momento della richiesta, ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali nei testi vigenti, ed in particolare:

- Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie
- Legge 17 agosto 42 n°1150 Legge urbanistica
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti
- D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 Codice dei beni culturali e del paesaggio
- DPR 6 giugno 2001 n°380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- L.R. 2 aprile 1983 n°18 Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo
- L.R. 13 febbraio 2003, n. 2 Disposizioni in materia di beni paesaggistici e ambientali
- L.R. 13 dicembre 2004 n° 45 Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'inquinamento elettromagnetico
- L.R. n°12 del 3 marzo 2005 Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico
- L.R. n. 23 del 17 luglio 2007 in materia di "Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e nell'ambiente abitativo".
- L.R. n°11 del 16 luglio 2008 Nuove norme in materia di commercio
- L.R. 11 agosto 2011, n. 28 Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche
- L.R. 28 agosto 2012 n. 46 Disposizioni in materia di beni paesaggistici e ambientali

Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su quelle riportate nel Regolamento Edilizio e su ogni altra norma regolamentare comunale.

### 1.1.1.3 ELABORATI DEL PRG

Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Generale:



**A – ANALISI TERRITORIALE**

- **ANALISI TERRITORIALE: A1 - PIANIFICAZIONI E PROGRAMMI**
  - A 1.1 Piano Regionale Paesistico
  - A 1.2.1 P.T.C.P. Sistema Ambientale
  - A 1.2.2 P.T.C.P. Sistema Economico
  - A 1.3 Quadro di Riferimento Regionale
  - A 1.4 Carta zonazione Parco della Majella
  - A 1.5 P.R.G. vigente del 1975 e P.P. vigenti
- **ANALISI TERRITORIALE: A2 - CARTE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI**
  - A 2.1 Carta dei vincoli di tutela da legge
  - A 2.2 Carta degli Usi Civici
  - A 2.3 Carta dei Vincoli Idrogeologici
  - A 2.4.1 PAI - Fenomeni Franosi ed Erosivi
  - A 2.4.2 PAI - Carta della Pericolosità
  - A 2.4.3 PAI - Carta delle Aree a Rischio
- **ANALISI TERRITORIALE: A3 - CARTE DEI PAESAGGI**
  - A 3.1 Carta degli ambienti naturali
  - A 3.2 Carta dell'ambiente antropizzato
- **A 4 - CARTE DI SINTESI**
  - A 4.1 Unità di paesaggio
  - A 4.2 Carta delle criticità
  - A 4.3 Trasformabilità intrinseca

**B - RELAZIONI, NORME E PRESCRIZIONI**

- B 1 - Relazione Generale
- B 2 - Norme tecniche d'attuazione
- B 3- Tabelle relative al computo della capacità insediativa e calcolo degli standards

**C - TAVOLE DI PROGETTO DELL'USO DEL SUOLO**

- C 1 - Destinazione d'Uso del Suolo intero territorio 1:10.000
- C 2.1. Uso del Suolo aree urbane - ROCCARASO 1:2000
- C 2.2 Uso del Suolo aree urbane - AREMOGNA 1:2000
- C 2.3 Uso del Suolo aree urbane - PIETRANSIERI 1:2000

Gli elaborati di progetto del PRG hanno valore prescrittivo, e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni d'indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle varie zone, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.

In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma

scritta. Gli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e gli elaborati grafici sono in diretta correlazione in quanto quest'ultimi individuano, alle diverse scale, la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono stabilite nelle NTA.

La dimensione delle aree interessate da trasformazione edilizia ed urbanistica, viene fornita dall'ufficio tecnico comunale attraverso una lettura cartografica, in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene sempre approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

In caso di prescrizioni contenute nell'atto di approvazione del Rapporto Ambientale emanato dall'autorità competente nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, si intendono recepite all'interno delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale anche se non trascritte nelle stesse NTA.

In caso di esito negativo della Valutazione d'Incidenza Ambientale relativamente all'incidenza delle azioni di Piano su aree naturali protette nazionali come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394 ed in ottemperanza al disposto del DPR 120/2003 art. 5 comma 10, le presenti Norme Tecniche di Attuazione recepiscono le misura compensative necessarie per garantire la coerenza globale della rete «Natura 2000», secondo le disposizioni proposte in sede di Valutazione d'Incidenza Ambientale.

## **2 CAPITOLO SECONDO**

### **2.1 EFFICACIA**

#### **2.1.1.1 VALIDITÀ**

Ai sensi dell'art. 9 della LR 18/83 le previsioni del PRG hanno validità giuridica illimitata nel tempo.

Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.

In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta.

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PRG in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

Ai fini di quanto contenuto nelle presenti norme, il PRG vigente fino alla data d'approvazione della Variante Generale al PRG, è definito PRG previgente.

Con l'entrata in vigore della Variante Generale al PRG sono abrogate le disposizioni del PRG previgente nonché ogni altra disposizione incompatibile.



### **2.1.1.2 VINCOLI TERRITORIALI DIVERSI**

Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRG, hanno efficacia vincoli e limitazioni all'edificabilità apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per: depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovraordinate PPR, PTP, PAI, PSDA, ecc..

Nelle aree interessate da beni archeologici individuati dal PTP, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs, 42/2002 lett. "m" le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal PRG sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Gli interventi edilizi ed urbanistici riguardanti i Beni Storico Monumentali ed i loro ambienti, vincolati o semplicemente tutelati ai sensi della normativa vigente sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

### **2.1.1.3 EFFICACIA**

Il PRG e la relativa Normativa Tecnica vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e sono entrambi soggetti alla procedura di formazione ex artt. 10 e 11 della LR 18/83 nel testo vigente.

Il PRG e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURA. Dell'avvenuta approvazione del PRG è data notizia a cura del Sindaco con le procedure di legge ai proprietari degli immobili da espropriare compresi nel piano stesso entro trenta giorni dalla data medesima.

L'adozione del presente PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

Le previsioni di Piano s'intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturiti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovraordinati, nonché da Piani Attuativi e Programmi espressamente richiamati.

Le aree soggette a Piani Attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro decadenza salvo quanto disposto dalle presenti Norme. Alla scadenza di Piani Attuativi, qualora non attuati, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga previa opportuna motivazione o procedere all'esproprio delle aree residue.

### **2.1.1.4 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del PRG, dal Regolamento

Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del PRG.

Il Regolamento Edilizio Comunale ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

#### **2.1.1.5 FACOLTÀ DI DEROGA**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente PRG nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli edifici ad uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di adozione del presente PRG e ricadenti nelle zone omogenee B, ad un solo piano fuori terra, regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone. L'edificio realizzato a seguito di sopraelevazione deve essere conforme alle norme sismiche vigenti. La citata sopraelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita dalle norme di zona, fatte salve le norme sulle distanze del Codice Civile e del DM 1444/68. L'intervento è consentito fino al raggiungimento di una superficie edificabile (Se) complessiva dell'intero edificio ad intervento avvenuto non superiore a 250 mq.

#### **2.1.1.6 IMMOBILI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG**

Gli immobili esistenti in contrasto con il PRG potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

Gli edifici esistenti legittimamente costruiti o in corso di costruzione regolarmente assentiti e per i quali sono iniziati i lavori alla data d'adozione della variante generale al PRG aventi superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dalle specifiche norme di zona, possono conservare la superficie edificabile e cubatura preesistente anche in caso di demolizione e ricostruzione con sagoma uguale per forma e dimensione alla sagoma preesistente. È altresì ammessa la conservazione della superficie edificabile esistente, benché eccedenti le norme di zona, in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio anche parziale ed anche con sagoma differente dalla preesistenza qualora l'intervento edilizio determini il ripristino delle distanze e dei distacchi da edifici previsti dalle presenti norme.

Destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse dalla Variante Generale al PRG possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona ed in contrasto con le normative vigenti nazionali e regionali. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed interventi edilizi strettamente necessari ad adeguare la struttura a



soppravvenute disposizioni inerenti l'attività ivi esercitata.

Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme di sanatoria edilizia.

#### **2.1.1.7 CONCESSIONI RILASCIATE ALLA DATA D'ADOZIONE DEL PRG**

Sono fatti salvi gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRG, nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. Gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione della variante al PRG sono considerati immobili esistenti.

Atti concessori comunque denominati finalizzati al completamento di lavori già assentiti possono essere rilasciati nel solo caso che si tratti d'opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione originaria.

In ogni caso tali atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRG decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti. Le varianti essenziali, definite ai sensi delle disposizioni vigenti, relative a concessioni e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare le presenti norme di Piano.

#### **2.1.1.8 DECADENZA**

Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le domande per il rilascio di atti concessori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.

Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione del PRG i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione del PRG.

## **3 CAPITOLO TERZO**

### **3.1 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **3.1.1 DEFINIZIONI URBANISTICHE**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio Comunale si utilizzano le seguenti definizioni urbanistiche:

##### **3.1.1.1 ZONA**

Parte del territorio definita dal PRG in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità d'intervento, norme d'attuazione e prescrizioni.

Le zone sono graficamente identificate nel PRG nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:10.000 e

1:2.000

### **3.1.1.2 ZONE DI RECUPERO**

Parte del territorio individuate dal PRG come zone di degrado edilizio ed urbanistico nelle quali gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia sono assoggettate a Piani di Recupero, Programmi Integrati d'Intervento e Programmi di Riqualificazione Urbana.

Le zone di recupero sono perimetrate graficamente in apposite tavole del PRG in scala 1:10.000.

### **3.1.1.3 AMBITO D'INTERVENTO**

Parte del territorio comunale la cui trasformazione è assoggettata ad unico Piano Attuativo.

### **3.1.1.4 PIANO ATTUATIVO**

Si intendono per Piani Attuativi quelli definiti nella Sezione II della L.R. 18/83. Possono essere d'iniziativa pubblica o privata.

Per iniziativa si intende il complesso di azioni finalizzate ad avviare il procedimento di formazione del Piano Attuativo.

La progettazione e l'attuazione del Piano Attuativo possono essere sia private che pubbliche, anche distinte l'una dall'altra.

### **3.1.1.5 SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore di un Piano Attuativo è colui che detiene il diritto ad edificare.

I costi per la realizzazione di tutte le opere – pubbliche e private- previste nel Piano Attuativo sono sempre a carico del soggetto attuatore.

Nei Piani Attuativi che interessano aree di nuovo impianto la cui attuazione è demandata a comparti edificatori il soggetto attuatore coincide con il consorzio dei proprietari.

### **3.1.1.6 UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO**

Definiscono la dimensione minima cui deve essere riferita l'attuazione - anche per parti differite nel tempo - dei Piani Attuativi. Nell'ambito dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio le UMI sono perimetrate ai sensi dell'art. 27 della L. 457 del 1978.

### **3.1.1.7 COMPARTO**

E' la modalità d'attuazione di tutte le zone di nuovo impianto urbano soggette a Piano Attuativo comunque denominato. Esso costituisce unità fabbricabile, in cui i rapporti tra gli aventi diritto sugli immobili ivi compresi sono regolati in modo da rendere possibile l'utilizzazione organica e razionale dell'impianto urbano.

Il comparto si attua attraverso la formazione di consorzio edificatorio. I diritti edificatori di ciascun soggetto partecipante al consorzio è quantificato in proporzione ai valori catastali degli



immobili di proprietà compresi nel comparto calcolati con riferimento alla classe catastale di appartenenza alla data di adozione del Piano.

Ai fini della quantificazione e redistribuzione dei diritti edificatori tra i partecipanti al consorzio edificatorio, non vengono considerati i valori catastali di edifici esistenti all'interno del perimetro di comparto – in tal caso l'edificio e relativa area di pertinenza vengono stralciati dal computo della superficie territoriale - salvo il caso in cui il Piano Attuativo né preveda la demolizione.

Il comparto è riferito all'Ambito d'intervento regolato da Piano Attuativo ad attuazione pubblica o privata.

Nelle zone di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, il comune con Delibera di Giunta, su richiesta degli interessati, può disporre la formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/85 ntv.

#### **3.1.1.8 SUB-COMPARTO**

È una frazione di comparto che costituisce a sua volta unità fabbricabile. È finalizzata all'attuazione in più parti eventualmente differite nel tempo del progetto di Piano Attuativo.

Il sub-comparto è riferito all'Unità minima d'intervento regolata da Piano Attuativo ad attuazione pubblica privata.

#### **3.1.1.9 CENTRO ABITATO**

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Il perimetro di centro abitato è quello individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i..

#### **3.1.1.10 LOTTO FONDIARIO EDIFICABILE**

È la porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di PRG) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.

#### **3.1.1.11 LOTTO MINIMO**

Indica l'estensione minima espressa in metri quadrati del lotto fondiario edificabile richiesto per un intervento edilizio diretto. Può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo, o essere definito parametricamente dalle norme tecniche d'attuazione delle singole zone di piano. Il rispetto del lotto minimo è richiesto esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione.

#### **3.1.1.12 AREA DI PERTINENZA**

Si definisce area di pertinenza la superficie fondiaria ricadente in zona omogenea già utilizzata a fini edificatori, comprensiva delle pertinenze di proprietà (quali parcheggi, giardini, orti, ecc.), anche recintate.

Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

Nell'impossibilità di individuare l'area di pertinenza come sopra essa viene assunta convenzionalmente come l'area di sedime dell'edificio maggiorata di 10 metri per ogni lato o, in caso di misura inferiore, fino al confine di proprietà.

#### **3.1.1.13 AREA DI PERTINENZA AGRICOLA**

Per area di pertinenza agricola dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

#### **3.1.1.14 SUPERFICIE AZIENDALE**

Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

#### **3.1.1.15 MISURA DI SOSTEGNO**

Si definisce Misura di sostegno il disposto normativo finalizzato ad incentivare interventi che producono effetti positivi dal punto di vista energetico e ambientale seppure non specificamente imposti dalla legislazione e dalle normative vigenti, a fronte di una riduzione del contributo di costruzione e altre imposte, tasse o tariffe comunali connessi con gli immobili e gli interventi edilizi.

E' espresso in percentuale di sconto rispetto all'importo dovuto.

La Misura di sostegno è applicabile sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici inseriti in ambito soggetto a PII, PdiR e PRU

#### **3.1.1.16 RELAZIONE MISURA DI SOSTEGNO**

Ai fini dell'accessibilità alla Misura di Sostegno si definisce Relazione Misura di Sostegno una relazione circa la rispondenza del progetto ai requisiti richiesti. È predisposta in sede di presentazione della domanda del Permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio attività, da parte dei tecnici incaricati della progettazione edilizia ed impiantistica. E'

redatta sotto forma di asseverazione ai sensi del DPR 28/12/2000 n° 445 è firmata congiuntamente dal titolare dell'atto concessorio.

#### **3.1.1.17 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

La Dichiarazione di Rispondenza è una dichiarazione con la quale si autocertifica ai sensi del DPR 28/12/2000 n° 445 la conformità delle opere eseguite a quanto asseverato nella Relazione Misura di Sostegno. È rilasciata dal titolare del titolo abilitativo in sede di presentazione della domanda per l'ottenimento dell'agibilità o in fase di dichiarazione di fine lavori e collaudo ed è controfirmata da:

- esecutore lavori edili
- installatore degli impianti
- direttore lavori

La documentazione tecnica a supporto della Dichiarazione di Rispondenza è conservata dal proprietario dell'immobile.

#### **3.1.1.18 INDICE MORFOLOGICO/PRESTAZIONALE**

Si definisce Indice Morfologico/Prestazionale complessivo di un edificio, la somma degli indici Morfologico/prestazionali applicati ai singoli caratteri definiti all'articolo 4.1.4 del R.E.C..

Il dato numerico dell'Indice Morfologico/Prestazionale complessivo dell'edificio esprime il livello dell'eco-sostenibilità dello stesso.

L'Indice Morfologico/Prestazionale complessivo è calcolato al fine della verifica di ammissibilità alla Misura di Sostegno.

#### **3.1.1.19 FILO STRADALE**

È il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, inclusi i marciapiedi, le banchine e le aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

### **3.1.2 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio Comunale si utilizzano i seguenti indici e parametri urbanistici:

#### **3.1.2.1 VOLUME**

Ai fini della verifica di rispondenza a parametri urbanistici o edilizi si definisce come volume edificato o edificabile di un edificio il prodotto tra la Se legittimamente esistente o prevista da atti concessori in essere ed un'altezza fittizia che viene assunta pari a metri 3.20.

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se) e del Volume, i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati dai piani urbanistici generali o attuativi,



devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico.

#### **3.1.2.2 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

E' l'area complessiva interessata da un Piano Attuativo, perimetrata nelle tavole del PRG misurata in metri quadrati; comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione (Sf). La superficie territoriale si misura escludendo le aree destinate a viabilità generale pubblica esistente e di previsione, e includendo nel computo le aree destinate a strada previste internamente all'area d'intervento al diretto servizio degli insediamenti in essa compresi. Sono altresì computate nel novero della superficie territoriale le strade esistenti interne al Piano Attuativo di proprietà del soggetto proponente.

#### **3.1.2.3 UT (INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE)**

Esprime il rapporto tra la massima superficie edificabile Se e la superficie territoriale St della stessa zona. Si considera ai fini della verifica urbanistica dei Piani Attuativi.

#### **3.1.2.4 SP (SUPERFICIE PERMEABILE)**

E' la superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. Le sedi stradali asfaltate con asfalto drenante non sono considerate superfici permeabili.

#### **3.1.2.5 IPT (INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE)**

Il prodotto dell'indice di permeabilità territoriale prescritto nelle diverse disposizioni delle presenti NTA con la superficie territoriale (St) determina la quantità minima di superfici permeabili (Sp) all'interno di una data superficie territoriale (St). Dall'indice di permeabilità territoriale si desume la quantità di superficie permeabile per ogni zona territoriale omogenea. In essa è compresa la superficie permeabile da riservare all'interno dei lotti.

#### **3.1.2.6 SF (SUPERFICIE FONDIARIA)**

E' la superficie risultante dalla superficie territoriale dedotte le aree per la viabilità esistente e di previsione e per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Misurata in metri quadrati è normalmente circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà ed corrispondente al lotto asservito o da asservire alla costruzione. La superficie fondiaria non può essere inferiore al lotto minimo stabilito nel piano urbanistico.

### **3.1.3 DEFINIZIONI EDILIZIE**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio Comunale si utilizzano le seguenti definizioni edilizie:

### **3.1.3.1 FABBRICATO O EDIFICIO**

È una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.

S'intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

Per fabbricato residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

### **3.1.3.2 UNITÀ IMMOBILIARE**

Si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima unità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente. All'interno delle unità immobiliari si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.

Se non diversamente precisato laddove si parla genericamente di "immobile" questo deve intendersi indifferentemente inteso come area o edificio.

### **3.1.3.3 ORGANISMO EDILIZIO**

E' l'insieme degli spazi progettati unitariamente, secondo un unico schema tipologico-funzionale, aventi caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione. Corrispondente ad un edificio autonomo distinguibile da quelli vicini; l'organismo edilizio può coincidere con una o più unità immobiliari aggregate.

### **3.1.3.4 PERTINENZA EDILIZIA**

Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali.

Sono qualificabili come pertinenza solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico. La superficie utile della pertinenza ha generalmente il carattere di superficie accessoria, oppure non residenziale.

- Pertanto si considerano pertinenze quelle opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - abbiano un nesso oggettivo strumentale e funzionale con la cosa principale
  - abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
  - siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo

- da un vincolo durevole e non occasionale;
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
- abbiano, per natura e struttura, una destinazione monofunzionale;
- siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
- le dimensioni siano modeste e le caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.
- ad esclusione dei garage, non si considerano pertinenze edilizie le opere che consentono un effettivo autonomo utilizzo e che possono fornire una rendita catastale autonoma.

#### **3.1.3.5 TIPOLOGIA EDILIZIA**

È una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi funzionali, spaziali e formali ripetuti. I principali componenti della tipologia edilizia sono: strutture, parti esterne, accesso/androne; corte/giardino, corpi secondari, elementi di collegamento verticale, partitura delle facciate, caratteri particolari degli ambienti interni.

#### **3.1.3.6 DESTINAZIONE D'USO**

Complesso omogeneo di attività ammesse nell'edificio. Per destinazione d'uso di un immobile esistente s'intende quella stabilita dall'atto concessorio. In assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

#### **3.1.3.7 PIANO DI UN EDIFICIO**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal piano di calpestio del pavimento e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

Il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato, curvo o irregolare.

Il piano dell'edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante sistemato, ovvero esistente se non è prevista la sua sistemazione in progetto.

#### **3.1.3.8 FRONTE DELL'EDIFICIO**

S'intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano e, quindi, il fronte viene calcolato secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.



### **3.1.3.9 PARETE FINESTRATA, CIECA E PROSPICIENTE**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più vedute ai sensi delle norme del Codice Civile Libro III, Titolo II, Sez. VII. Una parete priva di vedute è intesa come cieca.

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

Le superfici porticate devono considerarsi come parete non cieca.

### **3.1.3.10 ALLINEAMENTO EDILIZIO**

Rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce. E' determinato secondo specifici casi:

- dal prolungamento sul lotto da edificare, dalla parete prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello sul quale deve sorgere l'edificio;
- dal congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare

### **3.1.3.11 PIANO SOTTOTETTO**

S'intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

I locali ricavati sotto le falde dei tetti possono essere classificati abitabili o non abitabili.

### **3.1.3.12 PIANO TERRA**

Si considerano piani terra i piani che hanno il pavimento posto a quota uguale alle linee di intersezione tra ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa, oppure quelli che hanno il pavimento posto come per i piani seminterrati ma il dislivello tra il pavimento e le linee di intersezione per ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa non supera in nessun punto i 30 cm.

### **3.1.3.13 PIANO INTERRATO E PIANO SEMINTERRATO:**

- Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio a contatto con il terreno e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali misurate all'intradosso del solaio del piano terra, comprese al di sotto della linea naturale del terreno è superiore al 3/4 della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
- Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio a contatto con il terreno, quando le pareti perimetrali misurate all'intradosso del solaio del piano terra sono completamente o in misura superiore ai 3/4 della superficie totale delle stesse pareti perimetrali comprese

entro la linea naturale del terreno. Sono escluse dalla definizione le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di estradosso del solaio del piano terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate o seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate. Sono escluse dal computo di dette porzioni quelle strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

#### **3.1.3.14 SOPPALCO**

S'intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta mediante suddivisione orizzontale di parte del volume del vano (mantenendone l'unitarietà volumetrica), attraverso un solaio a livello intermedio. Il soppalco determina un aumento di Superficie edificabile pur lasciando immutato il volume. Qualora tutta la superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto non può essere considerato soppalco.

#### **3.1.3.15 ABITAZIONE, STANZA, VANO**

- per abitazione (appartamento, alloggio) s'intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza;
- per vano s'intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

I vani si dividono in:

- per stanza (vano abitabile) s'intende il vano a destinazione residenziale compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- locali accessori interni agli alloggi s'intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc..., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopraccitati per essere considerata stanza
- (servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni, scale ed ascensori interni ecc);
- locali accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala ed ascensori, ecc.);
- vani agibili a destinazione terziaria, inerenti attività turistiche, commerciali, direzionali e di

artigianato di servizio, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone con i relativi locali accessori.

- vani agibili di attrezzature, servizi, opifici, ecc. e relativi accessori;
- volumi tecnici: sono da considerare volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e i relativi accessi e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala quando serve solo locali tecnici, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

### **3.1.3.16 CORTILE, PATIO, CHIOSTRINA**

Gli spazi scoperti delimitati da pareti per almeno 3/4 del loro perimetro sono classificati nei seguenti tipi:

- 1) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra sia superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- 2) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- 3) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra sia superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- 4) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00, e comunque nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.

### **3.1.3.17 MANUFATTI ACCESSORI ALLA RESIDENZA O AD ALTRE ATTIVITÀ**

Sono piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;



- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
- gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
- autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.

Il relativo progetto deve documentare in particolare:

- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- l'inserimento degli accessori nel contesto;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio.

### **3.1.3.18 CORPI TECNICI ESTERNI**

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

### **3.1.3.19 ABBAINI**

Si definisce abbaino il complesso architettonico costituito da una finestra o da una portafinestra, da una parete verticale che ospita l'apertura, da piccole falde che raccordano la finestra con la falda del tetto principale e due pareti verticali laterali all'apertura di raccordo di forma triangolare. Gli abbaini sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- Copertura a doppia falda aventi linee di pendenze perpendicolari a quella della falda del tetto;
- Altezza massima d'imposta delle falde di copertura dell'abbaino, misurata dall'estradosso del tetto, non superiore a m. 1,00 e larghezza massima del fronte m. 2,00;
- Arretramento dell'abbaino dal filo esterno di tutti i muri perimetrali del fabbricato minimo m. 1,00;
- Per i sottotetti abitabili la somma delle superfici aero illuminanti degli abbaini non può superare 1/8 della superficie utile abitabile dei locali;
- Nei sottotetti di tipo non abitabili potrà essere realizzato un solo abbaino con i criteri di cui sopra.

Nel caso di abbaini da realizzarsi su tetti esistenti, ove in precedenza sono stati già autorizzati (o condonati) abbaini aventi caratteristiche diverse da quelle introdotte con la presente norma, è possibile realizzare nuovi abbaini, nel rispetto dei precedenti punti.

### **3.1.3.20 PORTICO, LOGGIA, BALCONE, BALLATOIO, VERANDA, TERRAZZA**

- Per portico si intende uno spazio coperto posto al piano terra, luogo di passaggio o sosta, aperto all'esterno da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro, delimitato con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante.

- Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro se posta al piano terra, e da uno o più lati e per almeno il 30% del perimetro per i piani superiori.
- Si definisce balcone o poggiatesta un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo ed aperto su almeno due lati.
- Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammesso chiudere i ballatoi esistenti anche con semplice infisso.
- Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
- Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate.

#### **3.1.3.21 TETTOIA, PENSILINA**

- La tettoia è una struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale per almeno il 50% del perimetro. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.
- La pensilina è una struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

#### **3.1.3.22 PERGOLATO**

Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente rimovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti. Come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di dimensione inferiore a mq. 25,00 (proiezione a terra) e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie, tela anche impermeabile.

Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde di pertinenza dell'edificio, non computa ai fini degli indici urbanistici di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia filtrante e amovibile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

E' ammessa la realizzazione di pergolati limitatamente ad uno per ogni giardino a condizione che gli stessi siano posti su area privata e ad una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di

proprietà. Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Eventuali pergolati realizzati su balconi o terrazzi non computano ai fini degli indici urbanistici e delle distanze.

Nel medesimo giardino l'area complessivamente occupata (proiezione a terra) da gazebo e pergolato non può eccedere i 25 mq.

### **3.1.3.23 GAZEBO**

Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima del telo di ml. 3,50, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non computa ai fini degli indici urbanistici purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) un'Area occupata massima di mq. 18 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

E' ammessa la realizzazione di gazebo limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti su area privata e ad una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Nel medesimo giardino l'area complessivamente occupata (proiezione a terra) da gazebo e pergolato non può eccedere i 25 mq.

### **3.1.3.24 CHIOSCO**

Il chiosco è un piccolo esercizio commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande o per la vendita di giornali. È una costruzione chiusa isolata ed ha carattere temporaneo. È installato su suolo pubblico ed è ancorata al terreno non stabilmente.

L'altezza massima prevista è di ml. 3,50, può essere tamponato in legno, metallo o ghisa fino a 1.5 mt da terra. Le partizioni perimetrali superiori debbono essere realizzate con strutture amovibili giornalmente. Il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) con un'Area occupata massima di mq. 18.

### **3.1.3.25 TENDE A BRACCIO ESTENSIBILE**

Si definisce tenda a braccio estensibile o a "cappottina", l'elemento d'arredo costituito di norma da telo o altro tessuto impermeabile sorretto e teso da telaio a braccio chiudibile a pacchetto, che non implichino appoggi a terra.

Tali tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate.



Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce, ecc.. Nello stesso edificio, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Qualora le tende aggettino anche se parzialmente su suolo pubblico l'installazione è soggetta ad apposita autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico da parte del Comune.

### **3.1.3.26 TENDE SU STRUTTURA FISSA**

Si definisce tenda su struttura fissa, l'elemento d'arredo costituito di norma da telo o altro tessuto impermeabile richiudibile a rullo, o altro meccanismo posto su guide laterali agganciate ad un telaio fisso, anche appoggiato e priva di chiusure laterali; Tali tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce, ecc.

Nello stesso edificio, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

### **3.1.3.27 ARREDI DI GIARDINO**

Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

- cucce per cani prive di recinto, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, di proprietà del titolare; voliere;
- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
- panche;
- fontane, piccole vasche;
- piccole serre, fino a mq. 3,00, e h max 2,00 ml. realizzate anche con materiali rigidi, aventi la funzione di protezione di fiori e piante in vaso, purché non ancorate rigidamente al suolo;
- giochi per bambini, comprese casette di limitate dimensioni (fino ad un ingombro max di mq.

4,00 e altezza totale max 2,10).

### 3.1.3.28 SERRE

E' considerata "serra" quel particolare tipo di costruzione o impianto che realizza un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, utilizzata per le colture intensive orto-flori-frutticole o per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante. Dette costruzioni possono anche non essere dotate di particolari impianti tecnologici essendo talvolta sufficiente la realizzazione di spazi chiusi entro i quali avvengono determinati effetti che favoriscono i processi di coltivazione agricola (tunnel freddi). Dette costruzioni sono realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce, possono essere stabilmente infisse al suolo oppure facilmente rimosse, di tipo prefabbricato o eseguite in opera e sono destinate esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

In particolare occorre distinguere:

- **tunnels mobili pesanti:** sono serre realizzate con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da films plastici pesanti, doppi teli generalmente gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. Pur essendo considerate mobili per la presenza di limitate opere di ancoraggio possono essere dotate di impianti di riscaldamento e sono generalmente usate nell'attività agricola intensiva dalle aziende orto-floricole e vivaistiche per quelle colture poco esigenti sotto l'aspetto termico. Tali serre debbono osservare le norme sulle distanze dai confini e dalle costruzioni prescritte dal codice civile per le coltivazioni agricole.
- **serre propriamente dette:** trattasi di costruzioni realizzate con materiali durevoli e resistenti quali ferro, vetro e simili, dotate di basamento murario e di stabile e fisso ancoraggio al suolo, che il terreno sottostante è praticamente impermeabile ed il microclima interno è regolato in maniera specifica tramite apparati tecnici idonei, esse sono da considerarsi costruzioni vere e proprie anche se legate all'attività agricola e come tali sono soggette a S.C.I.A.

Non possono qualificarsi serre i tunnels mobili leggeri, in quanto strutture realizzate con materiali quali ferro o alluminio e films plastici leggeri, facilmente smontabili e rimovibili, e quindi non infisse stabilmente al suolo, non eseguite con opere murarie e né collegate ad altre opere costruttive edilizie e prive di impianti di acclimatazione.

Si configurano come tunnels mobili leggeri i manufatti con le seguenti caratteristiche:

- utilizzati per coperture esclusivamente stagionali, di ortaggi, colture minori e per colture floreali.
- dimensioni ridotte e con altezza che consenta la coltivazione.

- strutture provvisorie allestite per un limitato periodo di tempo e con un'utilizzazione esclusivamente stagionale.

Sono strutture non soggette al rispetto delle norme di zona, e possono qui essere realizzate in qualunque parte del territorio ove sia ammessa la normale coltivazione dei fondi. E' quindi consentita la loro realizzazione anche nei centri abitati e negli spazi di pertinenza degli edifici, salvo che non vi ostino prevalenti ragioni igienico-sanitarie.

Tali strutture sono soggette alle norme sulla distanze dai confini e dal costruzioni, così come prescritto dal codice civile per le coltivazioni agricole delle quali sono copertura. La realizzazione di queste strutture non è soggetta a titolo edilizio abilitativo, in quanto non comporta alcuna trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

### **3.1.3.29 SUPERFETAZIONE**

Parte di costruzione o manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale. La superfetazione è organicamente inserita nella fabbrica ed al suo sviluppo coerente. Per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, contribuisce a definire l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Non contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento, devono tendere alla loro riqualificazione conformemente agli strumenti urbanistici ed edilizi.

### **3.1.3.30 CORPI INCONGRUI**

Manufatti di pertinenza ad unità edilizie o aggiunte ai corpi edilizi principali. Sono privi di valore storico, artistico, tipologico, e se pure pur non in contrasto con preesistenti valori architettonici e ambientali, si configurano tuttavia come aggiunte disorganiche ed alterano in modo permanente l'identità storica e paesaggistica dei luoghi e dell'edificio principale. Possono occupare anche le aree libere pregiudicando, in tutto o in parte, un corretto rapporto di integrazione tra le aree libere e l'unità edilizia principale.

Rientrano fra essi, in particolare, anche:

- tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio;
- i manufatti ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento Edilizio, devono tendere alla eliminazione dei corpi incongrui.

### **3.1.3.31 IMMOBILI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG**

Gli immobili o loro parti in contrasto con il PRG sono quelli realizzati in modo difforme dalle



regole urbanistiche vigenti ed esistenti alla data d'adozione del PRG che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare ai sensi delle specifiche norme di zona.

### **3.1.3.32 INTERVENTO**

Complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.

### **3.1.3.33 AMPLIAMENTO**

E' un intervento, inteso come complesso di lavori che mirano ad ampliare un edificio esistente, creando degli spazi o dei volumi aggiuntivi. L'ampliamento può avvenire:

- per addizione orizzontale, nel qual caso esso comporta un aumento dell'estensione in senso orizzontale di una costruzione esistente e comporta, generalmente, un aumento della superficie coperta;
- per addizione verticale intesa come aumento dell'estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente e non comporta modifiche alla superficie coperta;
- in entrambi i modi.

### **3.1.3.34 INTERVENTO UNA-TANTUM**

Intervento edilizio che, determinando un incremento di Se, viene realizzato in un'unica soluzione. Ove consentito, tale intervento determina l'esaurirsi delle potenzialità edificatorie ad esso connesse, anche se l'aumento di Se non raggiunge i limiti massimi consentiti.

## **3.1.4 INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio Comunale si utilizzano i seguenti indici e parametri edilizi:

### **3.1.4.1 SE (SUPERFICIE EDIFICABILE)**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, con esclusione delle parti aggettanti aperte come sporti di gronda balconi e simili.

Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente - minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto -, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati al piano terra o al piano seminterrato di superficie inferiore al 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
- i locali a piano terra purché l'altezza media delle pareti non sia superiore a metri 2,40 misurata dalla linea di sistemazione esterna del terreno sistemato o del marciapiede e

l'intradosso del solaio superiore ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); è fatta eccezione per i parcheggi interrati o seminterrati di superficie netta calpestabile superiore a 3.000 metri quadrati per i quali l'altezza medie delle fronti ai fini del requisito di esclusione dal computo della superficie edificabile (Se) non deve essere superiore ai metri 3,50. In tutti gli altri casi ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani d'altezza superiore a ml 2,40 o con destinazione diversa da quelli indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate quale superficie edificabile;

- i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del solaio, sia inferiore a metri 1,50, destinati esclusivamente ad autorimesse o garage anche se d'altezza superiore a metri 2,40. La destinazione ad autorimessa o garage deve essere vincolata permanentemente con trascrizione dell'atto di vincolo;
- le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili e non utilizzabili ai sensi della L.R. 18.4.2011, n. 10 e s.m i.
- vani scale, i corpi scala esterni all'edificio purché aperti su tutti i lati e tali da non creare alcun volume chiuso, montacarichi ed ascensori;
- servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi ...);
- la superficie orizzontale impegnata dalla quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo d'ulteriori trenta centimetri qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici, secondo le categorie e classi stabilite dalla normativa nazionale e regionale sul risparmio energetico. Detto miglioramento v'è dimostrato attraverso appositi strumenti tecnici previsti dalle normative nazionali e Regionali vigenti quali: relazioni tecniche, corredate da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, sezioni significative dell'edificio, certificazioni relative alla classe di appartenenza dell'edificio. Tale documentazione tecnica costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento degli atti concessori.

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se) sono computati i corpi aggettanti chiusi –anche con infissi–, salvo che non siano espressamente vietati da specifiche norme di zona, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvo i casi di specifiche indicazioni

contenute nelle prescrizioni di Piani Attuativi di recupero o di riqualificazione urbana.

Sono altresì computati nel novero della superficie edificabile (Se) gli attici e i sottotetti utilizzabili, anche se non abitabili, collegati con scale fisse all'appartamento sottostante e accessibili direttamente dai pianerottoli delle scale;

La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi d'edilizia divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice d'utilizzazione fondiaria:  $Se / Sf \leq Uf$

#### **3.1.4.2 UF (INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA)**

Esprime la massima Superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

#### **3.1.4.3 IP (INDICE DI PERMEABILITÀ FONDIARIA)**

Determina la quantità di superficie permeabile che il PRG prescrive, in termini di indice, per i singoli lotti. Ovvero la quantità di superficie che non deve essere interessata da manufatti edilizi, in superficie o in profondità (fatto salvi i manufatti delle reti tecnologiche), che ostacolino o impediscano il deflusso delle acque di superficie. Il prodotto tra la superficie fondiaria (Sf) e l'indice di permeabilità fondiario (Ip) l'estensione minima di area permeabile (Ap) per ogni singolo lotto.

#### **3.1.4.4 AP (AREA PERMEABILE)**

E' la superficie impegnata dalla costruzione ivi compresi i locali destinati a servizi tecnologici ed impianti, misurata lungo il profilo esterno della costruzione; essa è individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato o seminterrato, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda, pensiline, e simili). L'Area permeabile (Ap) serve per controllare la quantità di superficie drenante.

#### **3.1.4.5 AO (AREA OCCUPATA)**

E' la superficie impegnata dalla costruzione ivi compresi i locali destinati a servizi tecnologici ed impianti, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa è individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche o seminterrate per la parte fuori terra, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'Area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito e spazio libero.

#### **3.1.4.6 AI (AREA INSEDIABILE)**

E' l'area risultante dall'Area occupata ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri



1,50 su ciascun lato. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio purché non in violazione di distanze e/o distacchi minimi di piano e di allineamenti assentiti, senza la necessità di ricorrere a varianti d'ubicazione durante il corso dei lavori.

#### **3.1.4.7 SUA (SUPERFICIE UTILE ABITABILE O UTILIZZABILE)**

E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e produttive, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

#### **3.1.4.8 SUSa (SUPERFICIE UTILE DI SERVIZI E ACCESSORI)**

Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

#### **3.1.4.9 SERVIZI E ACCESSORI**

Sono cantine, soffitte, locali-motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

#### **3.1.4.10 Sv (SUPERFICIE DI VENDITA)**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale s'intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

#### **3.1.4.11 Hf (ALTEZZA DELLE FRONTI)**

Ai fini del calcolo delle distanze e dei distacchi, per altezza massima di un fronte o porzione di fronte dell'edificio si intende la distanza verticale corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assume come riferimento alla sommità:

- in caso di copertura piana l'intersezione del piano dell'estradosso della copertura piana ovvero piano passante per la sommità di ringhiere e parapetti di altezza superiore a m 1,20, con il piano di facciata - superficie esterna del paramento -
- in caso di coperture a falde l'intersezione del piano dell'estradosso della copertura con il

piano di facciata - superficie esterna del paramento -.

- in caso di coperture a falde con inclinazione pari o superiore a 45° l'intersezione del piano orizzontale passante per l'estradosso del colmo più alto della copertura dell'edificio con il piano di facciata - superficie esterna del paramento -.

Si assume come riferimento inferiore la quota più bassa tra le seguenti:

- quota data dalla linea del terreno naturale esistente che interseca il piano di facciata (fronte);
- quota data dalla linea del terreno modificato da scavi o riporti autorizzati che interseca il piano di facciata (fronte);
- quota data dalla linea dell'esistente piano stradale che interseca il piano di facciata (fronte);

ovvero il loro punto medio in caso di linee non orizzontali.

Il marciapiede esterno all'edificio ovvero la quota di stacco dell'edificio non potrà superare in ogni caso la quota della strada prospiciente il fronte in misura superiore al 5% della mutua distanza.

In caso di presenza di piani completamente interrati per almeno  $\frac{3}{4}$  del perimetro al di sotto della linea naturale del terreno e in caso di autorimesse o parcheggi interrati le cui rampe e relativi ingressi non eccedano complessivamente i 20,00 m<sup>2</sup> di facciata in vista la porzione di fronte appartenente al piano interrato non si assume come riferimento inferiore

#### **3.1.4.12 H MAX (ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI)**

E' la massima tra le altezze delle diverse fronti dell'edificio, misurate come al precedente punto. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima degli edifici gli extra spessori dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni, superiori, nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimenti degli atti autorizzativi e concessori.

Sono altresì esclusi dal calcolo dell'altezza massima dell'edificio "volumi tecnici" emergenti dalla copertura, ingressi di sicurezza dei locali tecnologici posti sulle falde del tetto purchè questi non eccedano la misura di 2 mt, le canne fumarie.

Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; nel caso di edifici costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, l'altezza massima va misurata proiettando i riferimenti superiori sul prospetto di valle.

Quando si costruisce sul confine si assume come riferimento inferiore per il calcolo dell'altezza massima il livello più basso del lotto confinante e/o contiguo

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve richiedere e concordare per iscritto all'ufficio tecnico l'indicazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici (punti fissi), da riportare su una planimetria da allegare al verbale appositamente redatto (verbale di allineamento e quote).

#### **3.1.4.13 DF (DISTACCO TRA FABBRICATI)**

E' la distanza minima tra le fronti prospicienti degli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti che prospettano sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza. Per gli edifici gradonati la distanza è misurata in corrispondenza di ogni arretramento. Devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni planivolumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Sporti ed aggetti si considerano costruzione, e se ne tiene conto ai fini delle distanze tra fabbricati, qualora superino la profondità di m 1,50.

#### **3.1.4.14 Dc (DISTANZA DAI CONFINI)**

E' la distanza minima intercorrente tra il confine ed il fronte dell'edificio che vi prospetta. S'intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei Piani Attuativi, anche la linea di delimitazione di zone del PRG e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. All'interno delle aree urbane, ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole E e le distanze intercorrenti tra zone a destinazione urbanistica diversa ma interessati da progettazioni unitarie. Sporti ed aggetti si considerano costruzione, e se ne tiene conto ai fini delle distanze dai confini, qualora superino la profondità di m 1,50.

#### **3.1.4.15 Ds (DISTANZA DALLE STRADE)**

E' la distanza minima tra il filo stradale ed il fronte dell'edificio che vi prospetta. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati.

#### **3.1.4.16 ALLINEAMENTO**

Determina l'avanzamento massimo degli edifici quando fronteggiano le strade. Per fissare tale allineamento ci si appoggerà al filo più avanzato del fabbricato o dei fabbricati esistenti a ridosso della stessa via.

Per filo più avanzato del fabbricato si intende la linea che corre lungo la parete (se parallela al nastro stradale) o che tocca lo spigolo del fabbricato principale con esclusione dei corpi aggiunti



quali tettoie, ripostigli, annessi vari, ecc. Resta inteso che gli allineamenti saranno sempre costituiti da linee parallele al nastro stradale. Nel caso di preesistenza di un solo fabbricato l'edificazione dovrà avvenire entro la fascia costituita dalla linea di massimo avanzamento esistente.

- L'allineamento è verificato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale su proposta dell'intestatario del titolo concessorio.

#### **3.1.4.17 SUPERFICIE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO**

Porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.

- Nelle zone di completamento la superficie di pertinenza è calcolata convenzionalmente e perimetrata sugli elaborati di progetto del nuovo intervento.
- Nel nuovo intervento la superficie di pertinenza è calcolata in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti Norme, e la relativa area viene perimetrata e vincolata alla successiva non edificazione.

#### **3.1.4.18 NF (NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA)**

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano sottotetto anche se abitabile o agibile.

#### **3.1.4.19 Ni (NUMERO DEI PIANI SEMINTERRATI/INTERRATI)**

Il numero dei piani entro terra, compreso l'eventuale piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

## **4 CAPITOLO QUARTO**

### **4.1 PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **4.1.1 DISTACCHI E DISTANZE**

##### **4.1.1.1 DISTACCHI MINIMI TRA I FABBRICATI**

Nelle zone degli insediamenti storici i distacchi minimi tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni o di corpi incongrui.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti-finestrate con un minimo assoluto di ml 10,00;

La prescrizione di cui al precedente punto 2. si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra fronti; per fronti o loro parti non finestrate non si applica.

Oltre a quanto stabilito nei punti precedenti, per gli interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo, fatta eccezione per le zone di espansione C, può essere ridotto se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

#### **4.1.1.2 DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE.**

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve prescrizioni più restrittive disposte negli articoli successivi per le singole zone, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,0 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml. 7,0 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione plano-volumetrica da attuarsi delle zone di recupero.

Nelle aree edificate ed urbanizzate è consentita l'edificazione lungo il ciglio stradale, per consentire l'allineamento con i fabbricati preesistenti, purché ciò non costituisca motivo di difficoltà per la circolazione e purché siano sempre rispettati i distacchi minimi tra gli edifici.

#### **4.1.1.3 DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.**

Per distanza dai confini si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente di ogni lato del perimetro della superficie coperta ed il corrispondente confine di proprietà del lotto.

Sporti ed aggetti si considerano costruzione, e se ne tiene conto ai fini delle distanze, qualora superino la profondità di m 1,50

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà, salvo indicazioni più restrittive previste per le singole zone omogenee di seguito riportate, non potrà essere inferiore a ml 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento preventivo con previsione plano-volumetrica. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se persiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima prevista dal precedente comma nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la

sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine.

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà o sul confine stesso, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore o sul confine, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate previo assenso del confinante.

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche con materiali diversi, possono essere effettuati nel rispetto delle distanze preesistenti

In caso di distanza dai confini di proprietà minore di 5 m. deve essere sempre rispettato il limite di 10 m tra eventuali pareti finestrate oltre alle norme del Codice Civile.

#### **4.1.1.4 DISTANZA DALLA STRADA**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, e la linea del ciglio della strada (Ds), definita come linea di limite della sede o, piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, argini, e simili).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico.

Le sopraelevazione su edifici a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, dovranno essere rispettate le suddette distanze .

La distanza minima per le varie zone viene indicata dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme del codice della strada, nel caso di discrepanza valgono le norme più restrittive.

## **4.2 URBANIZZAZIONI E STANDARDS**

### **4.2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **4.2.1.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, reti telematiche;
- la pubblica illuminazione;



- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento;
- le ciclovie di cui all'art.3 della L.R. n°13 del 13 aprile 2013

#### **4.2.1.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

#### **4.2.1.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE**

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

#### **4.2.2 DISCIPLINA DEI PARCHEGGI**

La dotazione di parcheggi può essere realizzata anche attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.

Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione e gli altri elementi di arredo;

Per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista anche l'illuminazione e la segnaletica secondo le norme nazionali vigenti.

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml. 2.20. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

I garage interrati effettuati in virtù della L. 122/89 e s.m.i., cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato - distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10 - purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m. 2.40.

### **4.2.3 CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI**

#### **4.2.3.1 PARCHEGGI PUBBLICI - P1 -**

I parcheggi pubblici previsti come urbanizzazione primaria, sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno dell'ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG.

Al momento della formazione dei Piani Attuativi i parcheggi pubblici vanno previsti come standard urbanistico e dimensionati in proporzione delle capacità insediative secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona con individuazione nelle tavole di dettaglio.

#### **4.2.3.2 PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO - P2 -**

I parcheggi privati di uso pubblico devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico. Realizzati su aree non frammentate e di facile accesso ed in maniera da consentirne un facile utilizzo.

Gli spazi per parcheggi privati d'uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – zone edificabili o destinate a parcheggio - e compresa nel raggio di ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato d'uso pubblico per mezzo d'atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti.

Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale ed espressamente della L.R. n°11 del 16.7.2008

Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate nel presente articolo previste in funzione delle destinazioni d'uso.

#### **4.2.3.3 PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA – P3 -**

Negli interventi di cui alle presenti norme, nella misura e con le modalità indicate, devono essere realizzati o adeguati spazi per parcheggi privati di pertinenza degli edifici, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti.

I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 ovvero a 10 mq di parcheggio ogni 31,25 mq di Se oltre alle quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – stessa destinazione

urbanistica o destinazione a parcheggio - e compresa nel raggio di ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato per mezzo d'atto trascritto.

La dimensione minima dello stallo (posto auto) è di m 2,50 x 5,00.

Per i parcheggi Pubblici (P1) e privati di uso pubblico (P2) la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli non può essere inferiore a mt. 5.50.

#### **4.2.4 DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI**

In merito alle superfici su cui calcolare la dotazione dei parcheggi privati (P3), valgono le seguenti norme:

- le Superfici utili (Sua) calcolate al netto delle superfici accessorie (Susa) da porre a base del calcolo sono:
  - quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
  - quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
  - quelle riferite alla sola parte cambiata per i casi di cambio della destinazione d'uso.

In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:

- la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati (P3), è obbligatoria:
  - negli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nella misura pari al 50% di quella prevista;
  - negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista dalle presenti Norme
- La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati (P3), non è obbligatoria:
  - in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
  - negli interventi residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
  - negli interventi residenziali di tipo agricolo;
  - negli interventi che non comportano aumento di Se o variazione di destinazione d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto - superficie a parcheggio complessiva < 25 mq.-;
  - negli interventi su edifici esistenti compresi nelle zone A
  - in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione complessiva di parcheggi;
  - negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.
- le Superfici di vendita (Sv) da porre a base del calcolo sono:



- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte cambiata per i casi di cambio della destinazione d'uso.
- nelle zone urbanizzate (escluse le zone di nuovo impianto urbano) non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico (P2) nel caso in cui la superficie per parcheggi privati di uso pubblico, calcolati in base alle presenti norme, sia inferiore a mq. 50;
- i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.

#### 4.2.4.1 DOTAZIONE DI STALLI

In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico (P2), e dei parcheggi privati (P3) valgono le seguenti norme:

Per i parcheggi privati (P3) e privati di uso pubblico (P2) la dotazione minima di posti auto va determinata come segue - il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo;

Per le zone di completamento

- per il commercio al minuto:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq di (Sua);
  - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 300 mq di (Sv)
- per le attività direzionali - funzioni terziarie
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua)
  - 1 posti auto privati di uso pubblico ogni 300 mq di (Sua)
- per i pubblici esercizi
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq di (Sua);
- per l'artigianato di servizio alla persona e all'impresa:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);

Per le zone di nuovo impianto

- per il commercio al minuto:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);
  - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq di (Sv)
- per le attività direzionali - funzioni terziarie
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);
  - 1 posti auto privato di uso pubblico ogni 100 mq. di (Sua);
- per i pubblici esercizi

- 1 posto auto privato ogni 100 mq di (Sua);
- 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di (Sua);
- per l'artigianato di servizio alla persona e all'impresa:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);
  - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq. di (Sua);

Comune ad entrambe le zone

- per la residenza:
  - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di Se inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
  - In aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 44 mq - o frazione - di (Sua);
- per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);
  - 1,1 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di (Sv) per interventi da 1001 mq a 1500 mq di superficie di vendita;
  - 2,0 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di (Sv) per interventi superiori a 1500 mq di superficie di vendita;
- per gli spazi destinati a commercio all'ingrosso
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);
  - 1 posto auto di uso pubblico ogni 200 mq di (Sua);
- per ospedali, cliniche, attrezzature sanitarie
  - 1 posto auto privato per 100 mq. di (Sua);
  - 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni 3 posti letto
- per gli edifici a destinazione produttiva:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (Sua);

Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.

Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione dei posti auto fino al 20% approssimato all'unità, dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.

#### **4.2.5 DISCIPLINA DELLE CICLOVIE**

Nelle strutture pubbliche di nuova costruzione e nel recupero delle strutture pubbliche esistenti ove compatibile con il loro stato di fatto, è fatto obbligo di prevedere spazi comuni per il deposito di biciclette.

Nelle zone di recupero urbanistico ed edilizio, compatibilmente con lo stato di fatto orografico e del tessuto insediato, è possibile in sede di formazione dei piani particolareggiati comunque denominati, prevedere un sistema di ciclovie ad integrazione della rete ciclopedonale prevista

dalla zonizzazione di piano, dotato di diversi sistemi di protezione e di diversa geometria rispetto a quanto stabilito nel punto precedente, che renda la circolazione ciclistica più agevole anche se non totalmente sicura.

Per l'illuminazione dei tracciati delle ciclovie sono adottate esclusivamente fonti energetiche rinnovabili e metodologie di risparmio energetico ex L.R. n° 12/2005.

## 5 CAPITOLO QUINTO

### 5.1 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

#### 5.1.1 USO DEL SUOLO

▪ Nelle zone non destinate agli insediamenti urbani, ovvero nelle zone rurali del territorio comunale e comunque al di fuori dei centri abitati e delle aree urbane così come definite ai sensi dell'art. 6.2.3 delle presenti norme vengono definiti e regolati i seguenti usi del suolo diversi dall'attività edilizia:

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
  - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
  - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
  - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
  - miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;

▪ Uso secondario: attività di allevamento

complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.

Industriale:

- allevamenti bovini: oltre i 30 capi
- allevamenti suini oltre 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini oltre 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli oltre 3 t. di peso vivo.



- **Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno**
  - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
  - opere di sbarramento
  - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
  - opere d'arte
  - coltivazione di cave e torbiere
- **Uso quaternario: turistico**
  - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
  - bacini sciistici, piste, impianti a fune, scii invernale ed estivo;
  - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;
  - orti botanici.
- **Uso quinario: tecnologico**
  - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne.

### **5.1.2 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

Gli usi ammessi negli edifici pubblici e privati o in spazi all'aperto destinati ad attività private vengono definiti e raggruppati in cinque corpi, con riferimento al diverso carico urbanistico ad essi connesso.

- **corpo 1 - Funzione abitativa**
    - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
    - Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
    - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
    - Seconde case
  - **corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione**
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico**
- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
  - Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)

- Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150mq. di superficie di vendita
  - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
  - Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
  - Attrezzature sanitarie di quartiere
  - Scuola infanzia
  - Scuola 2° ciclo
  - Servizi all'auto
  - Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
  - Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- 2.B Terziario a forte carico urbanistico
- Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
  - Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
  - Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
  - Ospedali e attrezzature sanitarie
  - Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
  - Attività delle medie e grandi di vendita (legge regionale)
  - Attività delle medie strutture di vendita (legge regionale)
  - Attività di commercio all'ingrosso
  - Pubblici esercizi
  - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
  - Sedi espositive e di servizi fieristici
  - Sedi di attività e servizi congressuali
  - Scuola infanzia
  - Scuola 1° ciclo ed istruzione successiva
  - Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
  - Impianti per spettacoli sportivi
  - Attrezzature sportive
  - Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
  - Sedi cimiteriali
- 2.C Attività produttive e attività di servizio
- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale

- Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzata alla produzione
- corpo 3 - Funzioni produttive
  - Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
  - Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
  - Magazzini, depositi, stoccaggi
  - Attività connesse all'autotrasporto delle merci
  - Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
  - Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)
  - Attività estrattive e lavorazione dei materiali
- corpo 4 - Funzioni agricole
  - Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
  - Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
  - Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
  - Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
  - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
  - Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
  - Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
  - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo
- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Attività alberghiera
  - Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
  - Campeggi
  - Strutture ricettive agrituristiche
  - Case albergo
  - Case per vacanze

### 5.1.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI IMMOBILI

Ciascuna zona dalle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sopraelencate, con le limitazioni e le esclusioni che sono indicate nelle specifiche norme di zona.

Nelle destinazioni di zona vengono elencate alcune *funzioni principali*, che la caratterizzano; ad esse possono essere associate, in una misura massima stabilita dal PRG (quando non



espressamente escluso dalle norme di zona) funzioni affini ed omogenee, denominate *funzioni secondarie*.

Anche attraverso successivi cambi di destinazione d'uso o mutamento di destinazioni d'uso, il rapporto tra superficie destinata a *funzioni secondarie* e superficie destinata a *funzioni principali* non può superare quanto previsto nelle specifiche norme di zona.

Vengono inoltre definite le *funzioni compatibili o complementari*, che possono essere ricomprese negli immobili, entro i limiti previsti dal PRG, anche attraverso successive trasformazioni delle destinazioni d'uso con o senza opere. Tali funzioni compatibili, salvo i casi di espressa esclusione nelle norme di zona, possono essere mantenute in essere se esistenti, ed introdotte ex novo in una misura comunque non superiore al 15% della superficie edificabile (Se) dell'immobile -se esistente- o della Se complessiva prevista per la zona dal Piano Attuativo.

Gli usi compatibili specificamente ammessi sono definiti negli articoli delle NTA relativi alle zone omogenee o agli ambiti soggetti a piano attuativo.

#### **5.1.4 DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI E CALCOLO DELLO STANDARD URBANISTICO**

In relazione alle destinazioni d'uso esistenti o previste negli immobili, ai fini del calcolo dello standard urbanistico nell'ambito dei nuovi insediamenti, nel recupero di quelli esistenti, nei casi in cui l'attività edilizia abbia rilevanza urbana ovvero che non interessi singoli lotti, e comunque in tutti i casi nei quali la presente normativa, il regolamento edilizio, o le specifiche leggi di settore ivi compreso quanto contemplato dal comma 3 art. 5 LR 49/2012, richiedano una verifica dei rapporti tra gli abitanti insediati o da insediare e gli spazi pubblici, per il dimensionamento delle superfici di terreno da destinare a standard si utilizzano i parametri quantitativi sotto elencati:

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Dotazione di standard per ogni abitante insediato = 25 mq/ab
  - Corrispondenza Se/abitante insediato = 41.66 mq/ab
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
  - 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
    - Dotazione di standard per mq di attività = 0.8 mq standard / 1 mq Se ad esclusione delle attività collettive e dei servizi pubblici
  - 2.B Terziario a forte carico urbanistico
    - Dotazione di standard per mq di attività = 1.5 mq standard / 1 mq Se ad esclusione delle attività collettive e dei servizi pubblici
  - 2.C Attività produttive e attività di servizio connesse
    - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq standard / 2 mq Se

ad esclusione delle attività collettive e dei servizi pubblici

- corpo 3 - Funzioni produttive
  - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq standard / 5 mq Se  
ad esclusione delle attività collettive e dei servizi pubblici
- corpo 4 - Funzioni agricole
  - non è prevista nessuna dotazione di standard edilizio per le funzioni agricole
- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Dotazione di standard per ogni abitante equivalente = 15 mq/ab
  - Gli abitanti equivalenti sono calcolati in misura di uno ogni posto letto previsto in strutture fisse ed in misura di tre ogni piazzola destinata alla sosta temporanea

Sono espressamente escluse dal calcolo degli standard urbanistici le superfici utilizzate per strade, marciapiedi e ciclovie.

Sono considerate nel calcolo delle aree destinate a standard urbanistici le aree riservate alle attività pubbliche o a funzioni collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, gli spazi destinati al deposito ed alla sosta delle biciclette.

Nel caso aree sulle quali insistono edifici che ospitano funzioni ed attività collettive si considera, ai fini del calcolo delle aree a standard, la superficie del lotto di pertinenza. In caso di edifici ad uso promiscuo dei quali l'ente sia proprietario della parte ad uso pubblico, si calcola la percentuale della **Se** destinata all'uso pubblico rispetto alla **Se** totale dell'edificio e la percentuale così calcolata si applica alla superficie del lotto di pertinenza. La quota parte del lotto di pertinenza da considerare ai fini del dimensionamento dello standard urbanistico, si quantifica applicando la percentuale come sopra calcolata al lotto di pertinenza dell'edificio.

In fase di approvazione di Piano Particolareggiato, l'A.C. può optare di ricomprendere nel novero dello standard urbanistico, anche edifici o parte di essi di proprietà privata in cui le attività collettive siano gestite da soggetti privati, purché la gestione sia assoggettata ad apposita convenzione e che l'immobile o parte di esso sia gravato da vincolo di destinazione d'uso almeno trentennale ad attività collettive o a funzioni pubbliche. Possono rientrare in questa fattispecie solo le aree eccedenti la dotazione minima pro capite prevista dal D.M. 1444/68.

Devono sempre essere e comunque rispettate le dotazioni minime previste dal D.M 1444/68.

### **5.1.5 MUTAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Ai fini della presente disciplina ed in diretta relazione con quanto normato dagli articoli del capitolo quarto si definisce:

- cambio di destinazione d'uso il passaggio dell'uso di un immobile o parte di esso tra usi compresi in diversi corpi o in sub-corpi come definiti nell'articolo 5.1.2 delle NTA.

- mutamento di destinazione d'uso il passaggio dell'uso di un immobile o parte di esso tra usi compresi nello stesso corpo o in sub-corpo come definiti nell'articolo 5.1.2 delle NTA

Il cambio di destinazione d'uso è a titolo oneroso ed è condizionato alla verifica della sussistenza dello standard urbanistico nella zona omogenea nella quale l'immobile ricade

## **6 CAPITOLO SESTO**

### **6.1 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **6.1.1 CRATTERI GENERALI DEL PRG**

##### **6.1.1.1 PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DEL PRG**

1. Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il Comune predispone strumenti di programmazione degli interventi previsti dal PRG tra cui il programma triennale delle Opere Pubbliche.

2. Il piano Generale e gli strumenti di pianificazione attuativa sono redatti in conformità alle indicazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, in particolare il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento. Le programmazioni saranno programmate in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, e con la finalità di coordinare nel tempo e nello spazio gli interventi pubblici e privati al fine di garantire, con riferimento allo stato dei bisogni e alle priorità definite dall'Amministrazione, un'attuazione equilibrata delle previsioni urbanistiche.

3. L'attuazione del PRG è prevista, nei centri edificati per intervento diretto, nei centri edificati caratterizzati da varie forme di degrado per intervento preventivo attraverso piani di recupero. Nei centri edificati, fino all'approvazione dei Piani Attuativi l'edificazione potrà avvenire per intervento diretto limitatamente alle categorie ed ai parametri edilizi specificate nelle specifiche norme di zona. Nelle zone di nuovo impianto urbano il Piano si attua per Atto Concessorio subordinato alla formazione di strumento urbanistico preventivo o piano di dettaglio.

4. Il Piano disciplina gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio ed ambientale attraverso piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede d'approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

5. Al fine di raggiungere in maniera equilibrata gli obiettivi della riqualificazione ed urbana, della valorizzazione e recupero ambientale e del coerente sviluppo del territorio, nonché di rendere effettuali le previsioni in esso contenute, il Piano perimetra nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:10.000 ed 1:2.000, zone a diversa destinazione omogenea assoggettandole a



Programma Integrato d'Intervento o Programma di Recupero Urbano o ad altri Programmi anche negoziali comunque denominati. Detti Programmi hanno anche contenuto di Piano Attuativo.

6. L'attuazione delle previsioni del PRG produce trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale.

7. Le attività che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati ad atti concessori comunque denominati, secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

8. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio degli atti autorizzativi sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale e da specifiche delibere di Consiglio Comunale.

9. Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della SCIAE è sempre subordinata alla sussistenza delle opere d'urbanizzazione o alla loro esecuzione secondo modalità e tempi stabiliti in convenzioni o atti d'obbligo.

#### **6.1.1.2 POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE**

Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona esprimono sempre valori massimi. Nelle zone soggette a Piano Attuativo, una volta approvato, in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio Comunale e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.

Gli indici di utilizzazione territoriale rappresentano la massima potenzialità edificatoria della zona la cui attuazione è soggetta alla formazione di Piano Attuativo. La potenzialità edificatoria, se pur non ripartita uniformemente tra i lotti individuati dal Piano Attuativo, non potrà mai eccedere la densità massima prevista dalle specifiche norme di zona per i singoli lotti. La densità edilizia ed urbanistica è verificata sia in sede di approvazione del Piano Attuativo sia in sede di rilascio di Permesso di costruire o Segnalazione Certificata Inizio attività Edilizia attraverso gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona rappresentano la massima potenzialità edificatoria del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento). L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie edificabile, in sede di rilascio di singoli atti concessori.

Nella determinazione della superficie edificabile sul lotto si dovrà detrarre la superficie edificabile (Se) degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione della presente variante generale al PRG.

Per la determinazione del lotto edificabile nel caso d'intervento diretto deve altresì farsi riferimento alla data anzidetta.

Per superficie edificabile (Se) esistente s'intende quella regolarmente assentita o condonata così come rilevabile dagli atti del Comune

Quando viene realizzata la superficie edificabile corrispondente ad una determinata superficie fondiaria (Sf), essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria di nuovi interventi edilizi.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del PRG sulle quali, dopo il rilascio di ciascun atto concessorio, sarà individuata, a cura del funzionario responsabile a norma di Legge, l'area da considerare di pertinenza ai fini edificatori e quindi in tal senso vincolata.

#### **6.1.2 CONVENZIONAMENTO: OBBLIGO ED OBIETTIVI**

E' soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziali, industriali e del terziario nonché gl'interventi su aree o edifici compresi in zone degradate assoggettate a Piano Attuativo di recupero o di riqualificazione.

La convenzione urbanistica regola i rapporti tra i soggetti partecipanti agli strumenti negoziali ed è parte integrante degli Accordi di Programma di cui all'art. 8 bis ed 8 ter della LR 18/83.

Sono altresì soggette a convenzione le cessioni di aree in diritto di proprietà e l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei Piani per gl'Insediamenti Produttivi e nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

### **6.2 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

#### **6.2.1 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE**

Il PRG suddivide il territorio comunale in zone omogenee ed indica per ciascuna zona la dotazione di funzioni che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile ipotizzato per ciascun ambito del territorio comunale.

In taluni casi e per specifiche peculiarità, le zone omogenee sono limitate anche a singoli edifici e relative aree di pertinenza o d'influenza.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zone territoriali omogenee A - Ambiti culturali e ambientali
- Zone territoriali omogenee B - Centri edificati di recente formazione con sufficiente dotazione di urbanizzazioni
- Zone territoriali omogenee C - Ambiti da urbanizzare idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale
- Zone territoriali omogenee D - Ambiti urbanizzati o di nuovo impianto da destinare ad attività produttive
- Zone territoriali omogenee E - Zone agricole del territorio rurale
- Zone territoriali omogenee F - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse
- Zone territoriali omogenee G - Infrastrutture per la mobilità
- Zone territoriali omogenee H - Zone di tutela e valorizzazione paesaggistica

### **6.2.2 INDIVIDUAZIONE NEL TERRITORIO DELLE ZONE SOGGETTE A PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO E PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO**

Nel territorio comunale sono individuate aree soggette a speciali Piani Attuativi denominati Programmi Integrati d'Intervento e Programmi di Recupero Urbano.

I Programmi Integrati d'Intervento sono individuati con apposito perimetro sulle tavole d'Uso del Suolo e denominati:

- Programma Integrato d'Intervento *Resine*
- Programma Integrato d'Intervento *Statale 17*
- Programma Integrato d'Intervento *Area FFSS*
- Programma Integrato d'Intervento *Aremogna*

I Programmi di Recupero Urbano sono individuati con apposito perimetro sulle tavole d'Uso del Suolo e denominati:

- Programma di Recupero Urbano *Zona Orti*

### **6.2.3 CENTRI ABITATI ED AREE URBANE**

Il PRG individua nel territorio comunale i centri abitati e le aree urbane:

Sono centri abitati, ai sensi dell'art. 3 del Codice della strada, un insieme di edifici, delimitato lungo la via d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Costituiscono aree urbane:

- i centri abitati di cui al punto precedente
- i centri edificati, ovvero le aree dotate di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo d'insediamento
- aree di nuovo impianto previste dal PRG.

### **6.3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI**

#### **6.3.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Sono individuate come Zone omogenee A con apposita simbologia e/o perimetrata nelle tavole del PRG le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, di pregio ambientale o testimoniale o che assumono valore per la loro unitarietà d'insieme e caratterizzazione storica.

Le zone – A - si articolano in:

- A1 Centro storico di Roccaraso capoluogo
- A2 porzione sud dell'abitato di Pietransieri: Complessi edilizi ed urbanistici d'interesse storico tipologico testimoniale
- A3 Porzione nord dell'abitato di Pietransieri: Tessuto insediativo di interesse tipologico urbanistico

Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali mantenendo il valore generale dell'insieme costruito i caratteri tipologici, costruttivi e di finiture che gli edifici significativi posseggono o testimoniano.

#### **6.3.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE NELLE ZONE A**

Nelle zone A gl'interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio ai sensi della L. 457/78.

Nelle aree o porzioni di aree delle zone A sono sempre consentiti per intervento diretto i seguenti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- risanamento igienico-sanitario ed adeguamento impiantistico con mantenimento degli assetti edilizi generali
- così come definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **6.3.3 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANI RECUPERO**

Fino alla formazione dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio si considerano:



### 6.3.3.1 INTERVENTI VIETATI:

- aumenti di volumetrie e superfici che comportino modifiche delle sagome d'ingombro degli edifici esistenti;
- demolizioni dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute e documentate come corpi incongrui;
- ristrutturazioni edilizie che modifichino la sagoma d'ingombro e le volumetrie degli edifici;
- trasformazioni delle parti esterne degli edifici (cortili, giardini, orti e spazi esterni di diverso tipo) salvo quanto necessario per l'eventuale riorganizzazione dei percorsi entro il limite di superfici pavimentate pari 30% della superficie totale scoperta di pertinenza dell'edificio oggetto d'intervento;
- l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi salvo che nei seguenti casi:
  - realizzazione di opere e costruzioni precarie finalizzate al soddisfacimento di un pubblico interesse;
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRG come aree di valore ambientale o da destinare a standard urbanistico e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi definiti nelle presenti NTA di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante e la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - costruzione di opere temporanee e di facile rimozione, di arredo degli spazi liberi;
- l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra, cotto o altri materiali legati alla tradizione locale.
- movimenti terra esterni che modifichino sostanzialmente la composizione degli spazi aperti a meno che tali movimenti non siano necessari a risolvere rilevanti problematiche tecniche e problemi tecnologici;
- evidenziazioni di edifici e parti di edifici in conglomerato cementizio a vista ed altri materiali avulsi dalla tradizione storica dei luoghi e coloriture delle parti esterne dissonanti e/o comunque avulse dalle immagini storiche dei luoghi;
- infissi esterni in alluminio tradizionale o verniciato, materiale plastico di diversa natura ed altri materiali avulsi dalla tradizione storica locale;
- rivestimenti di corpi esterni, vani scala e balconi, così come chiusure esterne, con materiali di qualsiasi tipo;
- coloriture esterne con materiali sintetici quali materiali plastici, graffiati e/o comunque materiali che operino dei rivestimenti sigillanti su pareti di murature vecchie;
- utilizzi di coppi, tegole e altri prodotti avulsi dalla tradizione locale, gronde e discendenti in materiale plastico, materiali cementiti prefabbricati per la realizzazione di camini se non

adeguatamente mimetizzati con rivestimenti in intonaco dipinto, pietra o mattone tipici della tradizione locale;

- realizzazioni di nuovi balconi a meno che non sia dimostrato il loro equilibrato inserimento nell'ambito della composizione generale dell'immobile, con realizzazione in materiali e finiture tradizionali e tipiche della tradizione storica locale da valutare con l'ausilio della lettura delle preesistenze per quanto attiene a dimensioni, forme e materiali.

#### **6.3.3.2 INTERVENTI AMMISSIBILI:**

- demolizioni di corpi incongrui esistenti qualora non condonati e dissonanti con l'insieme edilizio storico;
- aumenti di superfici utili nell'ambito della sagoma esistente anche attraverso l'utilizzo di sottotetti non abitabili, piani terra e piani interrati purché adeguati alle norme igienico sanitarie per quanto attiene altezze dei locali e prosciugamento dall'umidità e/o la creazione nelle superfici in aumento di magazzini, depositi e quant'altro;
- la superficie edificata (Se) dei corpi incongrui, eventualmente assentita o condonata alla data di approvazione del PRG, può essere computata ai fini di un eventuale incremento della Se nell'ambito della sagoma esistente.
- sistemazioni, adeguamenti di aperture ed accessi esistenti su spazi aperti collocate lungo i perimetri di confine mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- riaperture di antichi varchi conservando le caratteristiche dimensionali, architettoniche e tecnologiche di quelli esistenti tamponati nel tempo;
- nuove aperture di accessi su spazi aperti dietro adeguata dimostrazione della necessità degli stessi mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- realizzazioni di tendaggi, gazebo e strutture che abbiano caratteristiche di provvisorietà e possano essere rimosse, costituite da supporti in legno o ferro battuto da mantenersi aperte lungo il perimetro laterale e coperte esclusivamente da tendaggi;
- la riapertura di accessi e finestre tamponati e/o chiusi nel tempo mediante utilizzo di materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale a condizione che sia adeguatamente dimostrata la loro reale presenza;
- l'inserimento di elementi tecnologici quali servoscala, ascensori, montacarichi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche a condizione che il loro inserimento non sconvolga l'impianto tipologico dell'organismo e non si evidenzino all'esterno di esso come elemento di disturbo dell'immagine;
- la realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a

specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche diverse.

- sistemazioni e riprogettazioni di spazi interni alle strutture edilizie salvaguardando le tipologie originali dell'organismo, l'adeguamento igienico-sanitario e l'inserimento di impiantistica idrotermosanitaria, elettrica e di sicurezza anche con fini di risparmio energetico e razionalizzazione dei costi generali di gestione dell'edificio.

E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo d'attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

#### **6.3.3.3 INTERVENTI OBBLIGATORI:**

Salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria è in generale fatto obbligo per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio la demolizione dei corpi incongrui individuati, nonché il risanamento delle parti comuni e delle aree libere, il recupero degli elementi di valore ambientale.

La demolizione dei corpi incongrui non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali, nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso l'atto concessorio è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire i corpi incongrui individuati in sede di approvazione del progetto, nel momento in cui saranno realizzati interventi edilizi sulle restanti porzioni di fabbricato.

#### **6.3.4 STATO DI FATTO, AREE LIBERE, DEMOLIZIONI, CROLLI, DEROGHE ART. 12 L 64/1974**

Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PRG, come ricavato dai rilievi fotografici di indagine oppure da idonea documentazione presentata all'atto della richiesta di Permesso di Costruire o altra richiesta equivalente (Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia o similari), ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.

Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi della L 1089/1939 D.leg n. 42/ 2004 e successive modifiche ed integrazioni, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo Permesso di Costruire, o SCIA e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici secondo le disposizioni della richiamata normativa in materia.

Non sono ammesse le deroghe di cui alle prescrizioni per le zone sismiche. Gli interventi strutturali debbono adeguarsi alla normativa riguardante le zone sismiche e pertanto perseguire gli obiettivi dell'adeguamento sismico o in subordine del miglioramento sismico.

Fino alla formazione dei Piani di Recupero e salvo quanto prescritto nel comma 6.3.3.2 non

sono ammesse nuove costruzioni nelle aree libere presenti alla data d'adozione del Piano Regolatore Generale.

### **6.3.5 INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO PER LE ZONE A**

Per la definizione dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio finalizzati all'attuazione delle zone omogenee A, le presenti Norme Tecniche definiscono le categorie d'intervento quali specifiche di dettaglio di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Il Piano di Recupero regola l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del perimetro di competenza, evidenziato nella tavola d'Uso del Suolo in scala 1:2000 denominata "C2.1 Aree urbane: Roccaraso" in attuazione del dettato della legge 5 Agosto 1978 n. 457, e delle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti normativi comunali vigenti.

Come tale, si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare le materie di competenza, come segue:

- Individua e perimetra le Unità Minime d'Intervento, ai sensi della legge 5 Agosto 1978 n. 457,
- fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro attuazione,
- individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre unitariamente ad interventi di restauro di iniziativa pubblica e li perimetra come Unità Minime d'Intervento,
- indica gli spazi da destinare a nuova edificazione e le aree da vincolare per attrezzature d'interesse pubblico,
- definisce le sagome e gli andamenti planivolumetrici delle nuove costruzioni previste,
- scompone gli organismi edilizi in elementi costitutivi e per questi prescrive le opportune categorie d'intervento,
- prescrive le Norme Prestazionali relative agli interventi di recupero,
- prescrive gli Obiettivi da perseguire per le singole zone omogenee assoggettate al Piano di Recupero,
- indica le linee generali d'uso e riqualificazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, ecc...) tenendo conto delle linee programmatiche dell'A.C. ed in stretto coordinamento con i Piani di Settore della città di Roccaraso,
- prescrive l'adozione di un manuale per l'esecuzione degli interventi di recupero con definizione dei particolari costruttivi/decorativi delle parti visibili dei singoli edifici.

I Piani di Recupero dovranno essere corredati da appositi Manuali di Recupero dove vengano riportati:

- l'analisi dei tipi edilizi e la definizione delle tipologie ammissibili;
- l'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive e la definizione di quelli ammissibili con riferimento alle parti omogenee in cui viene scomposto l'edificio;



- l'analisi delle pavimentazioni stradali e la definizione di quelle ammissibili;
- l'analisi degli elementi morfologici e la definizione di quelli ammissibili;
- campionatura degli elementi progettuali ammissibili;
- la definizione di una scheda di rilievo dello stato di fatto con indicazione degli interventi di recupero da allegare alle richieste di atti autorizzativi.

#### 6.3.5.1 SCOMPOSIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO.

L'organismo edilizio deve essere scomposto nelle seguenti parti omogenee:

- **Coperture:** manto di copertura, canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernai, cornicioni, canali di gronde, discendenti pluviali.
- **Facciate:** superfici intonacate, superfici in mattoni o pietra a vista, rivestimenti, particolari architettonici, tinteggiature, decorazioni pittoriche, infissi, elementi di finitura, vani porta esterni, vani finestra esterni
- **Interni.** (Proprietà private - Proprietà condominiali): intonaci, rivestimenti, particolari architettonici, tinteggiature, infissi, elementi di finitura, pavimenti, tramezzature.
- **Apparato strutturale:** fondazioni, muri portanti, volte, solai, strutture del tetto, corpo scala.
- **Impianti:** Adeguamento alla normativa tecnica di: servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici, impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici, pozzi e cisterne.
- **Esterni:** - Sistemazioni esterne, pavimentazioni ecc...

#### 6.3.5.2 CATEGORIE D'INTERVENTO

- manutenzione ordinaria.

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:

▪ Manutenzione Ordinaria	
▪ A ▪ Coperture	
Manto di copertura	rimaneggiamento riordino sostituzione, anche integrale, con materiali uguali senza modifica delle volumetrie delle coperture
Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli	riparazione rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
Abbaini, lucernai	riparazione rifacimento con le stesse caratteristiche
Cornicioni	riparazione rifacimento con le stesse caratteristiche
Canali di gronde discendenti pluviali	riparazione sostituzione
▪ B ▪ Facciate	

Superfici intonacate	pulitura
	riparazione e/o integrazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
Superfici in mattoni o pietra a vista	pulitura
	Stilatura dei giunti
Rivestimenti	pulitura
	riparazione e/o integrazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
Particolari architettonici Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.	pulitura
	riparazione e/o integrazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
Tinteggiature	rifacimento con le stesse caratteristiche
Decorazioni pittoriche	pulitura
Infissi	riparazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
Elementi di finitura Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...	pulitura
	riparazione e/o integrazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
<b>C</b>	<b>INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE alloggi, vani ad altro uso, ecc. PROPRIETÀ CONDOMINIALI androni, corpi scala, ecc.</b>
Intonaci	riparazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
Rivestimenti	pulitura
	riparazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
Particolari architettonici False volte in camorcanna o in mattoni in foglio, stucchi, camini, acquai, camini da cucina con rola...	pulitura
	riparazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
Tinteggiature	rifacimento anche con caratteristiche diverse
Pavimenti	riparazione
	rifacimento anche con caratteristiche diverse
Infissi	riparazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
Elementi di finitura Gradini, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala, ecc...	pulitura
	riparazione
	rifacimento con le stesse caratteristiche
<b>D</b>	<b>IMPIANTI: ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA</b>
Servizi igienico/sanitari	riparazione
Servizi tecnologici	ammodernamento (esclusi nuovi vani)
Impermeabilizzazioni,isolamenti termo/acustici	riparazione
	sostituzione

Pozzi e cisterne	restauro
<b>E</b>	<b>ESTERNI</b>
Pavimentazioni esterne	riparazione

▪ manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzione portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

<b>▪ Manutenzione Straordinaria</b>	
<b>▪ A</b>	<b>▪ Coperture</b>
Manto di copertura	rifacimento con materiali diversi dai precedenti realizzazione ex novo
Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli	rifacimento con materiali diversi dai precedenti realizzazione ex novo
Abbaini, lucernai	rifacimento con materiali diversi dai precedenti realizzazione ex novo
Cornicioni	rifacimento con materiali diversi dai precedenti realizzazione ex novo
Canali di gronde discendenti pluviali	rifacimento con materiali diversi dai precedenti realizzazione ex novo
<b>▪ B</b>	<b>▪ Facciate</b>
Superfici intonacate	rifacimento con materiali diversi dai precedenti realizzazione ex novo
Superfici in mattoni o pietra a vista	riparazione di lacune
Rivestimenti	rifacimento o realizzazione ex novo con materiali

	diversi dai precedenti
	rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
Particolari architettonici	rifacimento con materiali diversi dai precedenti
Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.	rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
Tinteggiature	rifacimento con materiali diversi dai precedenti
Infissi	rifacimento con materiali diversi dai precedenti
	realizzazione ex novo
	messa in opera di doppi infissi
	messa in opera di guarnizioni e doppi vetri
Elementi di finitura	sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dalle precedenti
Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...	
Vani porta, vani finestra esterni	apertura solo se di ripristino dell'esistente
	chiusura solo se di ripristino dell'esistente
	modificazione solo se di ripristino dell'esistente
<b>C</b>	<b>INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE alloggi, vani ad altro uso, ECC. PROPRIETÀ CONDOMINIALI androni, corpi scala, ecc.</b>
Intonaci	rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
	realizzazione ex novo
Rivestimenti interni	rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
Tramezzature	consolidamento
	demolizione
	ricostruzione anche con materiali diversi
<b>D</b>	<b>IMPIANTI: ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA</b>
Servizi igienico/sanitari	integrazione
	sostituzione totale
	realizzazione di nuovi servizi
Servizi tecnologici	integrazione
	sostituzione totale
	realizzazione di nuovi servizi
Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici	inserimento
	sostituzione
<b>E</b>	<b>ESTERNI</b>
Pavimentazioni esterne	modifiche
	rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
<u>Sistemazioni esterne</u> Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...	rifacimento
	rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
<b>F</b>	<b>APPARATO STRUTTURALE</b>
Strutture verticali fondazioni, muri portanti	consolidamento
	demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici
	ricostruzione con materiali diversi
Archi e volte	consolidamento



	demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici
Solai e strutture del tetto	riparazione
	consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi con materiale di recupero o simile
	demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali
	ricostruzione con materiali diversi
	ricostruzione di coperture a tetto su coperture piane quando sia documentata la preesistenza
	rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
Corpo scala	riparazione con materiali uguali
	consolidamento
	demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali
	demolizione e ricostruzione delle strutture con materiali diversi

▪ **restauro-risanamento conservativo.**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

▪ <b>Restauro-Risanamento Conservativo</b>	
▪ <b>A</b> ▪ <b>Coperture</b>	
Manto di copertura	Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli	Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
Abbaini, lucernai	Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
Cornicioni	Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
Canali di gronde discendenti pluviali	Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
▪ <b>B</b> ▪ <b>Facciate</b>	
Superfici intonacate	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Superfici in mattoni o pietra a vista	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Rivestimenti	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Particolari architettonici, Cornici orizzontali o	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo

di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.	Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Tinteggiature	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Infissi	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Elementi di finitura Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Vani porta, vani finestra esterni	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione corpi incongrui Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
<b>C</b> ■ INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE alloggi, vani ad altro uso, ecc. PROPRIETÀ CONDOMINIALI androni, corpi scala, ecc.	
Intonaci	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione aggiunte incongrue
Infissi	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Gli adeguamenti delle altezze degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
Elementi di finitura	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione aggiunte incongrue Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza
Tinteggiature	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione aggiunte incongrue
Rivestimenti	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione aggiunte incongrue Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza
Tramezzature	Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza Gli adeguamenti delle altezze degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
Pavimenti	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo Eliminazione aggiunte incongrue Gli adeguamenti delle altezze degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
Particolari architettonici, Cornici orizzontali o	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo

di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.	Eliminazione aggiunte incongrue Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza Gli adeguamenti delle altezze degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
<b>D</b>	<b>IMPIANTI: ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA</b>
Servizi igienico/sanitari	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
Servizi tecnologici	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
Pozzi e cisterne	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
<b>E</b>	<b>ESTERNI</b>
Pavimentazioni esterne	restauro
<u>Sistemazioni esterne</u> Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...	restauro
<b>F</b>	<b>APPARATO STRUTTURALE</b>
Strutture verticali fondazioni, muri portanti	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali
Archi e volte	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali
Solai e strutture del tetto	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali
Corpo scala	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali

- ristrutturazione edilizia.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo

edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

▪ Ristrutturazione Edilizia	
▪ A	▪ Facciate
Porte esterne	tamponamento vani porta esistenti
	ampliamento vani porta esistenti
	restringimento vani porta esistenti
	realizzazione di nuovi vani porta esterni indicazione del manuale
Finestre	tamponamento vani porta esistenti
	ampliamento vani porta esistenti
	restringimento vani porta esistenti
	realizzazione di nuovi vani porta esterni secondo le indicazioni del manuale
▪ B	<b>APPARATO STRUTTURALE</b>
Fondazioni,	demolizione di ampie porzioni
	ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
	ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
	costruzione ex novo di fondazioni
Muri portanti	demolizione di ampie porzioni
	ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
	ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
	costruzione ex novo di muri portanti
Volte	demolizione senza ricostruzione
	costruzione ex novo di volte con o senza modifica delle quote
Solai	demolizione
	demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
	demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
	costruzione ex novo di solai
Strutture del tetto	demolizione
	demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
	demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
	costruzione ex novo di strutture del tetto
Corpo scala	demolizione
	demolizione e ricostruzione con materiali diversi e/o con modifica delle quote
	demolizione e ricostruzione con spostamento
	costruzione ex novo di corpo scala

▪ demolizione con ricostruzione.

Gli interventi possono comportare la costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume, superficie utile, funzione, oppure conforme ai tipi previsti nel



## Manuale del Recupero

**6.3.5.3 MODIFICHE VOLUMETRICHE, NUOVE COSTRUZIONI E CAMBI D'USO**

Le aggiunte di volumi in altezza o in aderenza come anche le demolizioni e ricostruzioni dovranno avvenire nel rispetto delle sagome e degli indici previsti nei Piani di Recupero.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso, anche se riferiti a porzioni di particelle ed aree purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, norme igienico-sanitarie, sicurezza, antincendio, abbattimento delle barriere architettoniche e siano compatibili con la statica dell'edificio esistente adeguandosi alle normative sismiche;

Qual'ora sia stato approvato il progetto relativo ad una Unità Minima d'Intervento ed in relazione all'estensione, sono consentiti interventi anche se riferiti a porzioni di edificato purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera Unità Minima d'Intervento, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto del progetto di recupero della UMI per le parti non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso locali e generali della intera UMI;

Nel caso siano rilevate particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento ed in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, il Piano di Recupero può prevedere:

- riorganizzazione delle aree libere;
- accorpamenti di unità edilizie distinte, a condizione che siano adiacenti, che l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità, che il ridotto spessore del corpo di fabbrica sia riconosciuto tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia.

Successivamente alla formazione dei Piani di Recupero, anche se non previste e solo se non espressamente, possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili, ai sensi dell'art. 9 della L. 24.3.1989 n° 122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

**6.3.5.4 ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E AUTORIMESSE PERTINENZIALI**

La realizzazione di autorimesse interrato (prevista dall'art. 9, comma 1, L. 122/89) è sempre ammissibile purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari e non in contrasto con le norme dei Piani di Recupero.

La norma suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse

esistenti, qualora previste da specifici progetti per la realizzazione di opere pubbliche.

Negli edifici di cui alle zone A, esclusivamente nei casi di interventi di restauro conservativo, sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.E.C, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m. 2,40
- altezza minima non inferiore a m. 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).

Negli edifici di cui alle zone A, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di Se, l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati. È inoltre ammesso, in caso di ristrutturazione edilizia l'aumento di Se nei limiti del volume e della sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura.

Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

### **6.3.6 ZONA A1- CENTRO STORICO DI ROCCARASO**

La zona A1 - Centro Storico Roccaraso - interessa il nucleo urbano di Roccaraso capoluogo perimetrato sulla cartografia di piano.

La zona comprende un tessuto edilizio ormai storicizzato articolato in edifici o parti di edifici ed aree libere che conservano o ripropongono i valori storico architettonici originali, affiancati da edifici e spazi liberi dissonanti rispetto all'insieme.

#### **6.3.6.1 OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO**

- riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo
- ricomposizione del tessuto edilizio anteguerra con tipologie conformi alle preesistenze
- uniformazione morfologica dell'edificato esistente e previsto
- miglioramento delle caratteristiche degli spazi pubblici e del rapporto con l'edificazione privata.
- aumento della dotazione di servizi terziari
- recupero dello standard urbanistico di parcheggio e verde in ragione almeno di 12 mq/ab
- individuazione di immobili da destinare ad attrezzature e servizi pubblici in ragione di un'analisi oggettiva delle esigenze

- ridefinizione di un ordine urbano.

#### **6.3.6.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI**

- riqualificazione dei resti dell'antico incastellamento: torrione d'accesso, scala d'ingresso, antichi tracciati viari d'accesso, ecc..
- ricostruzione dell'assetto volumetrico ante guerra e del sistema viario originario.
- definizione unitaria dei caratteri tipologici con adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero
- sistemazione di parti condonate o superfetazioni conservate e regolari dal punto di vista urbanistico, purché adeguatamente ambientate con materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale (pietra, mattone, intonaci tradizionali, legno, ferro battuto, coperture in laterizio tipico della tradizione locale) o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione delle pavimentazioni esistenti, conservazione delle recinzioni, muri di sostegno di parti a diversa altezza e confini delle proprietà mediante utilizzo di pietre, mattoni o siepi, conservazione e sviluppo delle essenze vegetali autoctone presenti;
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche delle murature esterne di confine o ambito e delle finiture esistenti (marcapiani, cornici, soglie, elementi in pietra, balconi, legno o ferro battuto e quant'altro presente ed adeguatamente documentato) mediante recupero e restauro dell'esistente o sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali documentate volta per volta da motivata indagine;
- la conservazione e/o sostituzione con lo stesso materiale di infissi esterni il legno naturale o verniciato;
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero di materiali di copertura (coppi, tegole o altro), gronde e discendenti con materiali tipici della tradizione locale;
- rifacimento di camini con tecniche e composizioni tipiche della tradizione locale;
- conservazione, qualora possibile ed adeguamento alle nuove esigenze di vivibilità dell'edificio, dei vani scala di collegamento verticali storici con tutti gli elementi caratteristici quali, gradi e sottogradi in pietra o cotto, legno, ringhiere in ferro battuto e quant'altro ancora presente;
- coloritura esterna da darsi su parti intonacate con tinte derivate da studi in loco tendenti al

recupero delle coloriture ante guerra e comunque approvate in sede progettuale dall'Ufficio Tecnico Comunale;

- adeguamento delle strutture alle norme strutturali vigenti ed alla normativa sismica relativa all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti;

A tal fine sono ammessi aumenti di volumetria e di superficie utile fino ad un massimo del 15% per ogni isolato esistente. Detti aumenti di volumetria debbono essere opportunamente contenuti entro precise sagome riportate in apposite tavole di P.di R e giustificate sulla scorta di un'analisi storico critica estesa all'intera zona omogenea.

In queste zone è obbligatoria la presentazione di un progetto adeguatamente documentato come previsto dal Regolamento Edilizio comunale comprendente il rilievo dei caratteri dell'edificato e delle aree da sottoporre ad intervento al fine di comprendere quali siano i valori architettonici ed ambientali del sito con l'obiettivo della loro conservazione e valorizzazione.

### **6.3.7 ZONA A2- CENTRO STORICO DI PIETRANSIERI - SUD**

La zona A2 - Centro Storico di Pietransieri zona sud - interessa la porzione sud dell'abitato di Pietransieri come perimetrata sulla cartografia d'uso del suolo.

La zona comprende un tessuto edilizio storico articolato in edifici, parti di edifici ed aree libere adiacenti, che in parte conservano i valori storico-architettonici originali in parte sono stati modificati nel tempo con interventi recenti anche dissonanti, ma nei quali il valore generale d'insieme ed il carattere di unitarietà continuano ad essere prevalenti sulle trasformazioni incongrue.

#### **6.3.7.1 OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO**

- creazione delle condizioni per la realizzazione di una ricettività diffusa
- conservazione del valore spaziale d'insieme
- riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo
- uniformazione morfologica dell'edificato esistente e previsto
- aumento della dotazione di servizi terziari
- creazione di centri di servizio per la fruizione del parco della Majella
- recupero dello standard urbanistico di parcheggio e verde in ragione almeno di 12 mq/ab

#### **6.3.7.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI**

- valorizzazione della parte basamentale del castello nobiliare, della chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e del sistema viario originario.
- conservazione e riqualificazione degli organismi edilizi storici
- riconversione d'uso a fini ricettivi
- conservazione dei caratteri tipologici, tecnologici e costruttivi o adeguamento alle indicazioni



del Manuale del Recupero

- interventi puntuali di ricucitura del tessuto urbano
- miglioramento delle attrezzature di quartiere
- interpretazione dei caratteri morfologici del sito
- sistemazione di parti condonate o superfetazioni conservate e regolari dal punto di vista urbanistico, purché adeguatamente ambientate con materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale (pietra, mattone, intonaci tradizionali, legno, ferro battuto, coperture in laterizio tipico della tradizione locale) o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione delle pavimentazioni esistenti, conservazione delle recinzioni, muri di sostegno di parti a diversa altezza e confini delle proprietà mediante utilizzo di pietre, mattoni o siepi, conservazione e sviluppo delle essenze vegetali autoctone presenti;
- implementazione degli spazi pubblici e definizione di una gerarchia funzionale e relazionale;
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche delle murature esterne di confine o ambito e delle finiture esistenti (marcapiani, cornici, soglie, elementi in pietra, balconi, legno o ferro battuto e quant'altro presente ed adeguatamente documentato) mediante recupero e restauro dell'esistente o sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali documentate volta per volta da motivata indagine;
- la conservazione e/o sostituzione con lo stesso materiale di infissi esterni il legno naturale o verniciato;
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero di materiali di copertura (coppi, tegole o altro), gronde e discendenti con materiali tipici della tradizione locale;
- rifacimento di camini con tecniche e composizioni tipiche della tradizione locale;
- conservazione, qualora possibile ed adeguamento alle nuove esigenze di vivibilità dell'edificio, dei vani scala di collegamento verticali storici con tutti gli elementi caratteristici quali, gradi e sottogradini in pietra o cotto, legno, ringhiere in ferro battuto e quant'altro ancora presente;
- coloritura esterna da darsi su parti intonacate con tinte derivate da studi in loco tendenti al recupero delle coloriture ante guerra e comunque approvate in sede progettuale dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- adeguamento delle strutture alle norme strutturali vigenti ed alla normativa sismica relativa

all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti;

A tal fine, in caso di cambio d'uso o di costruzioni ex novo a destinazione ricettiva, sono ammessi aumenti di volumetria e di superficie utile fino ad un massimo del 20% per ogni isolato esistente. Detti aumenti di volumetria debbono essere opportunamente contenuti entro precise sagome riportate in apposite tavole di P.di R e giustificate sulla scorta di un'analisi storico critica estesa all'intera zona omogenea.

In queste zone è obbligatoria la presentazione di un progetto adeguatamente documentato come previsto dal Regolamento Edilizio comunale comprendente il rilievo dei caratteri dell'edificato e delle aree da sottoporre ad intervento al fine di comprendere quali siano i valori architettonici ed ambientali del sito con l'obiettivo della loro conservazione e valorizzazione.

### **6.3.8 ZONA A3- CENTRO STORICO DI PIETRANSIERI – NORD -**

La zona A3 - Centro Storico di Pietransieri zona nord - interessa la porzione nord dell'abitato di Pietransieri come perimetrata sulla cartografia d'uso del suolo.

La zona comprende un tessuto edilizio storicizzato secondo un andamento planimetrico desumibile dalle linee d'impianto. L'edificazione residenziale, in prevalenza di recente costruzione e la conservazione di edifici più vecchi, ha determinato un tessuto edilizio che manifesta carattere di generale unitarietà e di valore d'insieme amplificato dal trattamento pavimentale delle aree pubbliche. Le caratteristiche volumetriche risultano sostanzialmente adeguate all'impianto urbano.

#### **6.3.8.1 OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO**

- conservazione del valore spaziale d'insieme
- miglioramento dell'aspetto architettonico di alcuni edifici
- riqualificazione dei vuoti interstiziali agli isolati
- creazione di centri di servizio per la fruizione del parco della Majella

#### **6.3.8.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI**

- conservazione sistema viario originario
- conservazione e riqualificazione degli organismi edilizi storici
- conservazione dei caratteri tipologici, tecnologici e costruttivi o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero
- adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione delle pavimentazioni esistenti, conservazione delle recinzioni, muri di sostegno di parti a diversa altezza e confini delle proprietà mediante utilizzo di pietre, mattoni o siepi, conservazione e sviluppo delle essenze vegetali autoctone presenti;

- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche delle murature esterne di confine o ambito e delle finiture esistenti mediante sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali secondo le indicazioni del Manuale di Recupero;
- conservazione e/o sostituzione con lo stesso materiale di infissi esterni il legno naturale o verniciato;
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero di materiali di copertura (coppi, tegole o altro), gronde e discendenti con materiali tipici della tradizione locale
- rifacimento di camini con tecniche e composizioni tipiche della tradizione locale;
- coloritura esterna da darsi su parti intonacate con tinte derivate da studi in loco tendenti al recupero delle coloriture ante guerra e comunque approvate in sede progettuale dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- adeguamento delle strutture alle norme strutturali vigenti ed alla normativa sismica relativa all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti;

A tal fine sono ammessi aumenti di superficie edificabile (Se) opportunamente contenuti entro le sagome esistenti.

In queste zone è obbligatoria la presentazione di un progetto adeguatamente documentato come previsto dal Regolamento Edilizio comunale comprendente il rilievo dei caratteri dell'edificato e delle aree da sottoporre ad intervento al fine di comprendere quali siano i valori architettonici ed ambientali del sito con l'obiettivo della loro conservazione e valorizzazione.

## **6.4 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON SUFFICIENTE DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI**

### **6.4.1 ZONE B: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Sono definite zone B le porzioni di territorio urbanizzato e totalmente o parzialmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

Il PRG individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento, nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, vengono così classificate:

- Zona B 1 – Tessuto contemporaneo consolidato
- Zona B 2 – Zone residenziali a prevalenza di verde
- Zona B 3 – Zone di riqualificazione fisica e funzionale

- Zona B 4 – Tessuto estensivo di frangia
- Zona B 5 – Edilizia residenziale pubblica

Nelle zone B il PRG si attua in prevalenza mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto comprende:

- il completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditati o edificati parzialmente;
- la sostituzione dell'edilizia esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma
- l'adeguamento o l'ampliamento sia verticale che orizzontale, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della Se esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.

#### **6.4.2 NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA B**

Nelle zone B sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna zona.

Nell'ambito delle zone B, ove previsto, è possibile procedere alla formazione di Programmi di Recupero del Patrimonio Edilizio esteso almeno ad un intero isolato o riferito a specifici tematismi sull'intera zona omogenea secondo le indicazioni delle specifiche norme di zona.

Ai fini della determinazione della volumetria per interventi edilizi all'interno di singoli lotti ricadenti nella zona B, è consentita la possibilità di asservimento della volumetria di lotti contermini aventi stessa zonizzazione anche se intervallati da strade e/o aree di uso pubblico. L'asservimento della volumetria è subordinato alla registrazione di specifico atto trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Negli interventi di completamento è ammesso in tutte le zone B, anche in deroga alle prescrizioni specifiche di zona, il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.

Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone B, il mantenimento del sedime attuale nei limiti di Superficie Permeabile (Sp) desumibile dagli indici di zona; è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

Limitatamente all'estensione planimetrica di un fronte posto sul confine, è ammessa l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile.

In caso di ristrutturazione edilizia sono consentiti:

- Dc non inferiore al minimo esistente e comunque non inferiore a m. 3
- Ds non inferiore al minimo esistente o non inferiore a m. 5 nel caso in cui la distanza esistente superiore sia a m. 5



- Df non inferiore al minimo esistente.

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Dc non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 6.50 e m. 1.50 per i locali interrati. E' ammessa la costruzione sul confine urbanistico con zone destinate a verde di rispetto stradale e sul confine urbanistico di zone a destinazione verde privato o zone agricole quando, queste ultime siano di proprietà dello stesso avente titolo alla costruzione o vi sia in allegato alla DIA o alla richiesta di P di C esplicito atto di consenso del proprietario confinante.
- Df non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto se entrambe le fronti sono cieche
- Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10 se almeno una delle fronti è finestrata
- Ds non inferiore a m. 5.

In qualunque caso ed in tutti gli interventi nelle zone B deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade e piazze pari all'altezza (Hf) del fronte più alto.

Salvo quanto prescritto al punto precedente è sempre ammessa l'edificazione in allineamento lungo strade e piazze.

Al di fuori dei "Centri Urbani Abitati" perimetrali ai sensi del D.Lgs 285/92 art. 4 vanno sempre rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione.

Negli edifici aventi funzioni produttive in atto, in contrasto con le specifiche norme di zona, sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. Nel qual caso eventuali incrementi di Se dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi. L'incremento di Se non deve superare tali minimi e dovrà essere asseverato da tecnico abilitato con dichiarazione resa a firma autentica.

Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla LR n°11/2011 e s.m.i.

E' sempre previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

#### **6.4.3 ZONA B 1 – TESSUTO CONTEMPORANEO CONSOLIDATO –**

La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto urbano della ricostruzione post-bellica

In queste zone sono auspiccate soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.

#### 6.4.3.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA B1

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 applicando i seguenti indici:

- |   |                  |
|---|------------------|
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)  | Sf min. = 350 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria         | Uf = 1 mq/mq;    |
| ▪ Indice di permeabilità                    | Ip = 0.3 mq/mq   |
| ▪ Area occupata                             | Ao = 0.4 mq/mq   |
| ▪ Altezza massima edifici                   | H max = 14.50 mt |
| ▪ Numero dei piani fuori terra              | Nf = 4           |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati | Ni = 1           |

#### 6.4.3.2 USI CONSENTITI

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

Gli usi consentiti sono:

- Corpo 1 - funzione abitativa
  - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
  - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
  - Seconde case
- Corpo 2 - funzioni terziarie a moderato carico urbanistico
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
  - Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico

- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona
- Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Attrezzature sanitarie di quartiere
- Istruzione inferiore
- Parcheggi pubblici di interesse locale
- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- **Corpo 3 - funzioni terziarie a forte carico urbanistico**
  - Pubblici esercizi
  - Palestre oltre 350 mq di superficie per attività
  - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
  - Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- **Corpo 4 - Attività produttive e attività di servizio connesse**
  - Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
  - Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
  - Servizi tecnici e informatici
  - Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
- **Corpo 7 - funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo**
  - Attività alberghiera
  - Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
  - Case albergo

#### **6.4.3.3 PIANI DI RECUPERO PREVISTI NELLA ZONA B1**

E possibile la formazione di Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio per gli isolati compresi tra le vie:

- viottolo Degli Sciatori e Viale degli Alberghi;
- via Eugenio Montale, via Marconi, Largo San Rocco;
- via Dei Villini, via Napoli, via Pietransieri.

In caso di formazione di Piani di Recupero si applicano i seguenti indici e parametri:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 500 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 1,5 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.5 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.6 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 16.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 5
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 2

#### 6.4.3.4 OBIETTIVI DEI PIANO DI RECUPERO

- incremento dello standard urbanistico complessivo con dotazione di parcheggi in ragione di almeno 2.5 mq/ab;
- miglioramento del sistema viario;
- miglioramento della fruibilità ed incremento della dotazione degli spazi esterni di servizio alle attrezzature pubbliche o d'interesse collettivo;
- riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo;
- recupero di corpi edilizi con valenze di carattere urbano con o senza significative trasformazioni delle strutture fisiche;
- recupero fondiario di aree urbane a mezzo di:
  - demolizione
  - sostituzione
  - diradamento
  - densificazione
  - integrazione funzionale
  - dotazione e riqualificazione di spazi interni collettivi
  - dotazione e riqualificazione di spazi urbani collettivi
- aumento della dotazione di servizi terziari con destinazione obbligatoria del 20% della Se a terziario da insediare preferibilmente ai piani terra degli edifici;
- integrazione del parco tipologico abitativo;
- raggiungimento dei requisiti prestazionali degli edifici indicati nei punti 1 e 2 relativi alla ristrutturazione e sostituzione di edifici esistenti di cui all'articolo 4.1.3.1 del Regolamento Edilizio Comunale inerente l'"Accessibilità alla Misura di Sostegno";

#### 6.4.3.5 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEI PIANI DI RECUPERO

Al fine del raggiungimento degli obiettivi dei Piani di Recupero da dettagliare singolarmente in fase di loro formazione, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione degli interventi previsti:



- Frazionamenti
- Accorpamenti
- Inserimenti interstiziali
- Interposizione di corpi liberi
- Perimetrazione
- Allineamenti
- Arretramenti
- Attraversamenti

Sono ammessi aumenti di volumetria e di superficie utile fino ai massimi stabiliti dalle presenti norme di zona. Detti aumenti di volumetria debbono essere contenuti entro precise sagome riportate in apposite tavole del P.di R.

#### **6.4.4 ZONA B 2 – ZONE RESIDENZIALI A PREVALENZA DI VERDE**

La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

Si tratta di zone già occupate da insediamenti, che richiedono completamenti del tessuto ed azioni puntuali di riassetto degli spazi pubblici.

In queste zone la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguabile al fabbisogno dell'insediamento attraverso i vincoli diretti di PRG locati nelle immediate vicinanze.

##### **6.4.4.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA B2**

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione di destinazione d'uso
- cambio di destinazione d'uso (solo in caso di Piano di Recupero o per passaggi agli usi previsti nel corpo 7)

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 4 applicando i seguenti indici:

- |  |                  |
|--|------------------|
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima) | Sf min. = 500 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria        | Uf = 0.9 mq/mq;  |
| ▪ Indice di permeabilità                   | Ip = 0.6 mq/mq   |
| ▪ Area occupata                            | Ao = 0.5 mq/mq   |

- |   |                  |
|---|------------------|
| ▪ Altezza massima edifici<br>(misurata sul fronte a valle per la zona prospiciente via Pedemontana) | H max = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani fuori terra  | Nf = 3           |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati   | Ni = 1           |

#### 6.4.4.2 USI CONSENTITI

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

- **Corpo 1 - funzione abitativa**
  - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
  - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
  - Seconde case
- **Corpo 2 - funzioni terziarie a moderato carico urbanistico**
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
  - Artigianato di servizio alla persona
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
  - Parcheggi pubblici di interesse locale
  - Servizi all'auto
- **Corpo 4 - Attività produttive e attività di servizio connesse**
  - Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
  - Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
  - Servizi tecnici e informatici
- **Corpo 7 - funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo**
  - Attività alberghiera
  - Case albergo

#### 6.4.4.3 PIANI DI RECUPERO PREVISTI NELLA ZONA B2

E' possibile la formazione di Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio per gli isolati compresi tra le vie:

- Viale Dello Sport, Via Della Stazione, Statale 437 dell'Aremogna;

In caso di formazione di Piani di Recupero si applicano i seguenti indici e parametri:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 500 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 1,2 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.5 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.5 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 13.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 4
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 2

#### 6.4.4.4 OBIETTIVI DEI PIANO DI RECUPERO

- adeguamento del sistema viario;
- riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo;
- recupero di corpi edilizi con valenze di carattere urbano con o senza significative trasformazioni delle strutture fisiche;
- recupero fondiario di aree urbane a mezzo di:
  - demolizione
  - sostituzione
  - diradamento
  - integrazione funzionale
  - dotazione e riqualificazione di spazi interni collettivi
  - dotazione e riqualificazione di spazi urbani collettivi
- integrazione del parco tipologico abitativo;
- raggiungimento dei requisiti prestazionali degli edifici indicati nei punti 1 e 2 dell'art. 4.1.3.1 "Accessibilità alla Misura di Sostegno" del R.E.C.;

#### 6.4.4.5 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEI PIANI DI RECUPERO

Al fine del raggiungimento degli obiettivi dei Piani di Recupero da dettagliare singolarmente in fase di loro formazione, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione degli interventi previsti:

- Frazionamenti
- Interposizione di corpi liberi
- Perimetrazione
- Allineamenti
- Arretramenti
- Attraversamenti

Sono ammessi aumenti di volumetria e di superficie utile fino ai massimi stabiliti dalle presenti norme di zona. Detti aumenti di volumetria debbono essere contenuti entro precise sagome

riportate in apposite tavole di P.di R.

#### 6.4.5 ZONA B 3 – TESSUTO MISTO

La zona comprende aree edificate con una consistente permanenza di lotti liberi. Sono aree in diretta correlazione con i Programmi di Recupero Urbano ed ambientale "Resine", con i Programmi Integrati d'Intervento "Strada SS17" ed "Area FFSS". Si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente, azioni di manutenzione edilizia ed urbanistica ed integrazioni di funzioni.

In queste zone la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguabile al fabbisogno dell'insediamento attraverso l'attuazione di Piani di Recupero e di Programmi Integrati d'Intervento.

La zona B3 compresa tra via De Curtis, via Gassman, via De Filippo, via Fabrizi e Variante sud SS17, è assoggettata a Programma Integrato d'Intervento. Per tale zona si prevede la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

Fino all'approvazione del P.I.I. in tale zona non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

##### 6.4.5.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA B3

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 applicando i seguenti indici:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 400 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0.75 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.6 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.5 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 10.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1



#### 6.4.5.2 USI CONSENTITI

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

Gli usi consentiti sono:

- **Corpo 1 - funzione abitativa**
  - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
  - Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
  - Seconde case
- **Corpo 2 - funzioni terziarie a moderato carico urbanistico**
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
  - Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
  - Artigianato di servizio alla persona
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
  - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
  - Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
  - Attrezzature sanitarie di quartiere
  - Istruzione inferiore
  - Parcheggi pubblici di interesse locale
  - Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- **Corpo 3 - funzioni terziarie a forte carico urbanistico**
  - Pubblici esercizi
  - Palestre oltre 350 mq di superficie per attività
  - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- **Corpo 4 - Attività produttive e attività di servizio connesse**
  - Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
  - Servizi tecnici e informatici
- **Corpo 7 - funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo**
  - Attività alberghiera

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

#### 6.4.5.3 PIANI DI RECUPERO PREVISTI NELLA ZONA B3

È possibile la formazione di Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio per gli isolati compresi tra le vie: Via di Pietransieri, Via Dei Tigli, Via Enzo Ferrari, Via Edoardo De Filippo;

In caso di formazione di Piani di Recupero si applicano i seguenti indici e parametri:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 500 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 1,2 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.5 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.5 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 13.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 4
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 2

#### 6.4.5.4 OBIETTIVI DEI PIANO DI RECUPERO

- adeguamento del sistema viario;
- riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo;
- recupero fondiario di aree urbane a mezzo di:
  - demolizione
  - sostituzione
  - integrazione funzionale
  - dotazione e riqualificazione di spazi urbani collettivi
- integrazione funzionale in diretta correlazione con gli obiettivi del Programma di Riqualificazione Urbana "Resine" e con il Programma Integrato "SS17" con destinazione obbligatoria del 20% della Se a funzioni terziarie a forte carico urbanistico –tutte- e/o funzioni terziarie a moderato carico urbanistico segnatamente - Palestre fino a 350 mq di superficie per attività, Artigianato di servizio alla persona, Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita, Istruzione inferiore, Giardini di quartiere -, da insediare preferibilmente ai piani terra degli edifici
- raggiungimento dei requisiti prestazionali degli edifici indicati nei punti 1 e 2 dell'art. 4.1.3.1 "Accessibilità alla Misura di Sostegno" del R.E.C.;

#### 6.4.5.5 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEI PIANI DI RECUPERO

Al fine del raggiungimento degli obiettivi dei Piani di Recupero da dettagliare singolarmente in fase di loro formazione, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione degli interventi previsti:

- Frazionamenti
- Interposizione di corpi liberi
- Perimetrazione
- Allineamenti
- Arretramenti
- Attraversamenti

Sono ammessi aumenti di volumetria e di superficie utile fino ai massimi stabiliti dalle presenti norme di zona. Detti aumenti di volumetria debbono essere contenuti entro precise sagome riportate in apposite tavole di P.di R.

#### **6.4.6 ZONA B 4 – TESSUTO DI FRANGIA**

La zona comprende aree edificate di modesta estensione. Si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente, azioni di manutenzione edilizia ed urbanistica ed integrazioni di funzioni.

La consistenza edilizia è tale da non incidere sul dimensionamento dello standard urbanistico.

Le zone B4 sono localizzate tutte a ridosso della variante alla SS 17.

##### **6.4.6.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA B4**

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 applicando i seguenti indici:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 400 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0.5 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.4 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.6 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 9.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

#### 6.4.6.2 USI CONSENTITI

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

Gli usi consentiti sono:

- Corpo 1 - funzione abitativa
  - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
  - Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Corpo 2 - funzioni terziarie a moderato carico urbanistico
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Artigianato di servizio alla persona
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Corpo 3 - funzioni terziarie a forte carico urbanistico
  - Pubblici esercizi
- Corpo 4 - Attività produttive e attività di servizio connesse
  - Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
  - Servizi tecnici e informatici
- Corpo 7 - funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Attività alberghiera
  - Case albergo

#### 6.4.7 ZONA B 5 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ESISTENTE

Comprende aree urbane di proprietà pubblica o privata di più recente edificazione con insediamenti ERP e strutturate dal punto di vista urbanistico. I servizi esistenti sono sufficienti a far fronte alle esigenze degli insediamenti.

I lotti individuati sono riservati all'iniziativa comunale, a privati associati in cooperativa, ad imprese costruttrici in regime di convenzionamento, o società miste pubbliche e private, nonché alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ex IACP).

In queste zone l'edificazione è ammessa per ogni lotto individuato secondo le modalità previste dalla legislazione in vigore per l'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata o agevolata.

##### 6.4.7.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA B5

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria



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

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 applicando i seguenti indici:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 400 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0.75 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.6 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.5 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 10.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

#### 6.4.7.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
  - Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
  - 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
    - Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
    - Attività di commercio al dettaglio fino a 200mq. di superficie di vendita
    - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
    - Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale

#### 6.4.8 ZONA B 6 – SOGGIORNO MONTANO ENEL

Comprende aree urbane di proprietà privata con insediamenti per case vacanze.

I lotti individuati sono riservati all'edificazione di case vacanze per i dipendenti ENEL.

#### 6.4.8.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA B6

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 applicando i seguenti indici:

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 400 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0.50 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.7 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.5 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 7.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 2
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

#### 6.4.8.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva

- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Case albergo
  - Case per vacanze

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

##### 2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
- Attività di commercio al dettaglio fino a 200mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale

## 6.5 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

### 6.5.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG

Il PRG individua quattro ambiti del territorio destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale distinti per modalità ed estensione degli interventi, tutti previsti nelle aree interessate a vario titolo dal fenomeno dell'inurbamento e così individuate nelle tavole d'analisi.

Le zone C se pur omogenee dal punto di vista morfologico sono tra loro differenziate in funzione della posizione ed al ruolo che assumono rispetto agli ambiti della città consolidata ed alle relazioni che sussistono con le infrastrutture esistenti.

Tali ambiti comprendono nel proprio perimetro zone con caratteristiche di omogeneità destinate ad ospitare insediamenti di nuovo impianto come definiti all'art. 9 punti f della LR 18/83; Per l'edificazione in tali zone è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.

Tali zone, vengono così classificate:

- Zona C 1 – Nuova Espansione sud
- Zona C 2 – Nuova Espansione centro
- Zona C 3 – Nuova Espansione nord
- Zona C 4 – Nuova Espansione ERP

Nelle zone C sono comprese e perimetrare nelle tavole d'Uso del Suolo le lottizzazioni parzialmente attuate e le lottizzazioni approvate e/o convenzionate, tutt'ora vigenti.

Nelle zone - C - il PRG si attua mediante Piano Preventivo approvato dalla P.A. e proposto da privati, Enti, o direttamente dalla amministrazione Comunale.

### 6.5.2 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO C

1. Negli interventi compresi nelle **"Zone C"** è previsto il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente con gli edifici esistenti in zone omogenee limitrofe.
2. Negli interventi di nuova edificazione e demolizione con ricostruzione sono consentiti:
  - Dc non inferiore a m. 7.50 e per i locali interrati m. 3.00. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà o sul confine urbanistico con zone destinate a verde di rispetto stradale e con zone agricole quando le aree confinanti a diversa destinazione urbanistica siano di proprietà dello stesso avente titolo alla costruzione.
  - Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto se entrambe le fronti sono cieche con un minimo di m 7.50.
  - Df non inferiore a m. 10 quando almeno una delle fronti prospicienti sia finestrata

ovvero provvista di luci e/o vedute come definite dal Codice Civile.

- Ds non inferiore a m. 5.00
3. In qualunque caso ed in tutti gl'interventi nelle zone C deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.
  4. Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.
  5. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla L.R. n° 11/2011 e s.m.i.
  6. Gli edifici di nuova costruzione debbo essere progettati secondo i criteri contenuti nell'art. 4.1.2 e seguenti del R.E.C. e raggiungere i requisiti prestazionali previsti nell'art. 4.1.3.1 punto 3 del Regolamento Edilizio Comunale.
  7. E' sempre previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
  8. In tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione dell'esistente è fatto obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, la piantumazione di almeno un albero ad alto fusto ogni 150 mq di Sf.

#### **6.5.2.1 CATEGORIE D'INTERVENTO PER LE ZONE C**

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

#### **6.5.2.2 PIANI ATTUATIVI AMMESSI PER LE ZONE C – ESTENSIONE E CONTENUTI -**

Al fine di rendere organica e razionale l'attuazione del piano, gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti a formazione di Piano Particolareggiato con progettazione ed intervento unitari, regolati da comparto edificatorio ex art. 26 LR 18/83 esteso a tutta la zona ed alla conseguente costituzione del consorzio dei proprietari - o degli aventi titolo – delle aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto. In caso superficie territoriale appartenente ad un' unica proprietà, il rapporto con l'Ente può essere regolato mediante convenzione urbanistica da stipularsi tra il proprietario delle aree ed il Comune.

Il Piano Particolareggiato dovrà specificare i dati metrici di ciascun comparto e la suddivisione tra superfici fondiarie e aree di cessione.

Almeno il 30% delle aree a standard urbanistico debbono essere destinate a parcheggio



pubblico.

Qualora il P.P. preveda la realizzazione di edifici destinati esclusivamente ad usi non riconducibili al corpo 1 o al corpo 2.A ovvero ad uso misto, lo standard urbanistico relativo alle superfici destinate a tali usi deve essere calcolato separatamente secondo gli specifici parametri.

Per l'attuazione degli interventi è ammessa la formazione di sub-comparti.

Sono inoltre consentiti i Piani Lottizzazione ove vigenti. I Piani Attuativi approvati e comunque denominati assumono valenza di sub-comparto e conservano la loro disciplina per tutto il periodo di vigenza. Fino alla data di decadenza del Piano Attuativo le aree in esse comprese sono escluse dal novero della superficie territoriale (St) del comparto edificatorio così come perimetrato nelle tavole di PRG. È consentita un'unica proroga di tre anni esclusivamente per il completamento delle opere pubbliche previste, la cui realizzazione non potrà comunque protrarsi oltre il decimo anno dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo vigente alla data di approvazione del PRG.

Sono altresì ammessi, ove previsto nelle specifiche norme di zona, la formazione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e Programmi Integrati d'Intervento.

Nella formazione dei Piani Attuativi, ove riportati nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:2000, assumono valore prescrittivo i tracciati viari carrabili e ciclabili nonché gli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati da redigere nel rispetto delle presenti norme seguono la procedura di formazione prevista dall'art. 5.1.1.3 del Regolamento Edilizio Comunale.

### **6.5.3 ZONA C 1 – NUOVA ESPANSIONE SUD-**

Sono aree inedificate, esterne all'ambito urbano ed indipendenti dall'attuale assetto urbanistico della città. Localizzate lungo la direttrice per Pietransieri, sono destinate alla formazione di nuovi nuclei indipendenti ed autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.

Sono comprese nel perimetro di comparto anche le aree già destinate dal PRG previgente a zone d'espansione residenziale. Sono localizzate a sud della strada per Pietransieri e ad ovest lungo il confine comunale con Rivisondoli. Per esse è prevista una nuova destinazione a bosco come da indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Tali aree contribuiscono alla formazione della superficie territoriale (St) del Comparto 1 e non possono essere oggetto di trasformazione edilizia o di alterazione morfologica. Debbono essere piantumate a bosco secondo un progetto di riforestazione quale parte integrante del Piano Particolareggiato. Debbono essere mantenute a carico del consorzio in regime di convenzione e destinate integralmente alla fruizione pubblica. Potranno essere attrezzate con percorsi

didattici e punti di ristoro.

Le lottizzazioni scadute vengono ricomprese nel Comparto 1 e vengono assoggettate alle relative norme ivi compresa la compartecipazione alle forme di perequazione previste per le zone a bosco. In alternativa, qualora alla scadenza o alla variazione delle lottizzazioni approvate sia già stato costituito il consorzio ed adottato il Piano Particolareggiato, vengono individuate adeguate forme di compensazione economica.

### 6.5.3.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA C1

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

▪ Superficie territoriale minima di sub-comparto	St	= 5.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut	= 0.10 mq/mq
▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min.	= 400 mq
▪ Indice di permeabilità territoriale	lpt	= 0.6 mq/mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria massimo	Uf max	= 0.50 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip	= 0.3 mq/mq
▪ Area occupata	Ao	= 0.5 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max	= 7.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf	= 2
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni	= 1

All'interno dei Piani Particolareggiati i tracciati della viabilità di Piano Attuativo, le zone destinate a "verde di rispetto fluviale", e le zone destinate a "bosco" hanno carattere prescrittivo e sono destinate alla non edificazione.

Gli spazi da destinare a standard urbanistico e cedere al pubblico ai sensi del D.M 1444/68 vanno commisurati nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile da reperire all'esterno delle aree a bosco.

Il modello insediativo deve prevedere anche al fine del dimensionamento dei Piani Attuativi e della verifica dello standard urbanistico, una dotazione di 1.88 vani ad abitante residenziale insediato corrispondente a 47.25 mq di superficie utile 31.42 mq di superficie utile ad abitante equivalente turistico.

### 6.5.3.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 80% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1 di cui il 20% da destinare per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

- corpo 1 - Funzione abitativa

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Seconde case
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 200 mq. di superficie di vendita
  - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
  - Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 40% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

#### 2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Pubblici esercizi
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

#### 2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico

### 6.5.4 ZONA C 2 – NUOVA ESPANSIONE CENTRO-

È una zona prevalentemente ineditata, limitrofa alle principali infrastrutture d'accesso al centro urbano consolidato, localizzata tra le aree tratturali, il confine ovest con Rivisondoli e la nuova bretella di connessione con il centro cittadino.

È un'area destinata alla formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.

#### 6.5.4.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA C2

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

▪ Superficie territoriale minima di sub-comparto	St min. = 3.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.20 mq/mq
▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 500 mq
▪ Indice di permeabilità territoriale	lpt = 0.6 mq/mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria massimo	Uf max = 0.5 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	lp = 0.3 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.6 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 7.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 2
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

Gli spazi da destinare a standard urbanistico e cedere al pubblico ai sensi del D.M 1444/68 vanno commisurati nella misura di 36 mq per ogni abitante insediabile di cui almeno 12 mq /ab destinati a verde pubblico attrezzato.

Il modello insediativo deve prevedere anche al fine del dimensionamento dei Piani Attuativi e della verifica dello standard urbanistico, una dotazione di 1.88 vani ad abitante residenziale insediato corrispondente a 47.25 mq di superficie utile 31.42 mq di superficie utile ad abitante equivalente turistico.

Il consorzio dei proprietari del comparto edificatorio o del sub-comparto, alternativamente alla cessione di aree a standard, per la quantità eccedente i 24 mq/abitante individuate dal Piano Particolareggiato della zona C2, possono cedere aree libere derivanti da demolizioni di edifici compresi all'interno del perimetro del Programma di Recupero Urbano "Zona Orti" le quali assumeranno valenza di standard urbanistico con specifica destinazione da deliberare in sede d'approvazione del Piano Particolareggiato. Ovvero il comune, una volta acquisite le aree a standard all'interno della zona C2, per la parte eccedente i 24 mq/ab può effettuare permutate tra dette aree e le aree libere derivanti da demolizioni di edifici compresi all'interno del perimetro del Programma di Recupero Urbano "Zona Orti". Le aree così individuate nella zona C2 assurgono a superficie fondiaria (Sf) e sono normate dagli indici di zona relativi alle superfici fondiarie. Le proporzioni tra le aree cedute e le aree permutate sono definite dalle norme di Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 7.1.6 delle presenti NTA.

#### 6.5.4.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 80% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 2 di cui il 20% da destinare per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

- corpo 1 - Funzione abitativa



- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Seconde case
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
  - Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 200mq. di superficie di vendita
  - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
  - Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
  - Istruzione inferiore
  - Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Attività alberghiera
  - Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
  - Case albergo

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1

- 2.B Terziario a forte carico urbanistico
- Pubblici esercizi
  - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 15% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1

- 2.C Attività produttive e attività di servizio connesse
- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
  - Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
  - Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
  - Servizi tecnici e informatici
  - Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

### 6.5.5 ZONA C 3 – NUOVA ESPANSIONE NORD-

Sono aree inedificate, esterne all'ambito urbano ma in stretta correlazione con l'attuale assetto urbanistico della città, il sistema infrastrutturale esistente e previsto dal Piano, nonché con le aree interessate da significativi programmi di riqualificazione urbanistica. La zona C3 è localizzata tra il confine ovest con Rivisondoli e la variante alla SS 17.

È un'area destinata all'integrazione funzionale e morfologica dell'attuale tessuto urbano anche mediante la formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.

L'approvazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla formazione e partecipazione del consorzio dei proprietari del comparto 3 al Programma Integrato d'Intervento "SS17" d'iniziativa pubblica di cui all'art. 7.1.2. delle presenti Norme.

In caso di inerzia della P.A. ovvero nel caso in cui non abbia provveduto alla redazione del progetto di PII entro cinque anni dalla data di approvazione del PRG i proprietari o gli aventi titolo possono avviare la formazione del comparto indipendentemente dalla partecipazione al Programma Integrato d'Intervento.

#### 6.5.5.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA C3

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

▪ Superficie territoriale minima di sub-comparto	St min. = 3.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.33 mq/mq
▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 500 mq
▪ Indice di permeabilità territoriale	lpt = 0.6 mq/mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria massimo	Uf max = 0.75 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	lp = 0.3 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.6 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 10.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

Gli spazi da destinare a standard urbanistico e cedere al pubblico ai sensi del D.M 1444/68 vanno commisurati nella misura di 36 mq per ogni abitante insediabile di cui almeno 16 mq /ab destinati a verde pubblico attrezzato.

Il modello insediativo deve prevedere anche al fine del dimensionamento dei Piani Attuativi e della verifica dello standard urbanistico, una dotazione di 1.88 vani ad abitante residenziale insediato corrispondente a 47.25 mq di superficie utile 31.42 mq di superficie utile ad abitante equivalente turistico.

Il consorzio dei proprietari del comparto edificatorio o del sub-comparto, alternativamente alla cessione di aree a standard, per la quantità eccedente i 20 mq/abitante individuate dal Piano Particolareggiato della zona C3, possono cedere aree libere derivanti da demolizioni di edifici compresi all'interno del perimetro del Programma di Recupero Urbano "Zona Orti" le quali assumeranno valenza di standard urbanistico con specifica destinazione da deliberare in sede d'approvazione del Piano Particolareggiato. Ovvero il comune, una volta acquisite le aree a standard all'interno della zona C3, per la parte eccedente i 20 mq/ab può effettuare permutate tra dette aree e le aree libere derivanti da demolizioni di edifici compresi all'interno del perimetro del Programma di Recupero Urbano "Zona Orti". Le aree così individuate nella zona C3 assurgono a superficie fondiaria (Sf) e sono normate dagli indici di zona relativi alle superfici fondiarie. Le proporzioni tra le aree cedute e le aree permutate sono definite dalle norme di Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 7.1.6 delle presenti NTA.

In caso di mancata partecipazione al PII per il ricorso delle condizioni di cui al precedente art. 6.5.5, gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare gli indici e parametri previsti per la zona C2.

#### **6.5.5.2 USI CONSENTITI**

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 70% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 3

- corpo 1 - Funzione abitativa
    - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
    - Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
    - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
    - Seconde case
  - corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
  - Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
  - Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 200mq. di superficie di vendita

- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Attrezzature sanitarie di quartiere
- Istruzione inferiore
- Istruzione superiore
- Parcheggi pubblici di interesse locale

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 40% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1

#### 2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- Attività delle medie e grandi di vendita (legge regionale)
- Pubblici esercizi
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Sedi di attività e servizi congressuali
- Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

#### ▪ corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

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

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 30% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 1

#### 2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
- Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

### 6.5.6 ZONA C 4 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI NUOVO IMPIANTO -

Sono aree inedificate, limitrofe alle strutture urbane esistenti, sono destinate al soddisfacimento



della quota prevista per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

L'attuazione di tali zone è riservata all'iniziativa comunale, a privati associati in cooperativa, ad imprese costruttrici in regime di convenzionamento, o società miste pubbliche e private, nonché alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ex IACP).

In caso di formazione di comparto edificatorio, gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG all'interno del perimetro di zona C4 non vengono considerati ai fini della formazione del consorzio dei proprietari, sono esclusi dal novero della superficie territoriale, conservano la destinazione d'uso in essere al momento della formazione del comparto, la loro area di pertinenza viene destinata automaticamente a verde privato vincolato.

#### 6.5.6.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA C4

Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno del perimetro del comparto a progettazione unitaria dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

▪ Superficie territoriale minima di sub-comparto	St min = 5.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.33 mq/mq
▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min = 700 mq
▪ Indice di permeabilità territoriale	lpt = 0.5 mq/mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria massimo	Uf max = 0.75 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	lp = 0.40 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.7 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 10.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

#### 6.5.6.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 4

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
  - Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto 4

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)

- Attività di commercio al dettaglio fino a 200mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale

## **6.6 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **6.6.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Sono individuate come Zone omogenee D con apposita simbologia e/o perimetrata nelle tavole del PRG le parti del territorio comunale, insediate, da completare o di nuovo impianto, da destinare ad attività produttive.

Le aree destinate ad attività produttive sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni, e alle attività direzionali e di servizio all'impresa e alla persona. Nella cartografia del PRG sono individuate con distinta campitura la zona produttiva del settore secondario e terziario oltre ad una zona produttiva del settore primario.

### **6.6.2 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO D**

Il PRG individua due ambiti del territorio destinati alla produzione. Sono distinti per modalità d'attuazione e per settori economici di riferimento.

Le zone D, non omogenee dal punto di vista morfologico, sono normate in relazione agli usi per le quali sono state previste.

Le zone D comprendono nel proprio perimetro una zona destinata ad ospitare insediamenti di nuovo impianto come definiti all'art. 9 punti f della LR 18/83 ed una zona parzialmente dotata delle opere di urbanizzazione per la quale si prevede il completamento edilizio condizionato alla cessione di aree a standard; Per l'edificazione nelle zone di nuovo impianto è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.

Tali zone, vengono così classificate:

- Zona D 1 – Industriale - Artigianale di espansione di nuova previsione
- Zona D 2 – Trasformazione di prodotti settore primario

#### **6.6.2.1 CATEGORIE D'INTERVENTO PER LE ZONE D**

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria

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

### 6.6.3 ZONA D 1 – INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Il PRG individua un'area da destinare all'attività produttiva strettamente intesa e da sottoporre a medesima normativa sita in località Roccaraso già regolamentata con apposito Piano Particolareggiato approvato con DCC n°1 del 17.02.2005. che viene recepito integralmente per tutta la sua vigenza.

E' facoltà del Comune acquisire ai sensi dell'art.27 della L. 22.10.1971 n°865 le aree comprese nella zona, urbanizzarle direttamente e cederle ai privati operatori in proprietà o concederle in diritto di superficie secondo le disposizioni contenute nel citato art. 27.

#### 6.6.3.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA D1

Nella zona è possibile procedere alla costruzione di nuovi edifici nonché alla demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto condizionato alla sussistenza degli standard urbanistici.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

- |   |                  |
|---|------------------|
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)  | Sf min. = 500 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria         | Uf = 0.55 mq/mq; |
| ▪ Indice di permeabilità                    | Ip = 0.4 mq/mq   |
| ▪ Area occupata                             | Ao = 0.5 mq/mq   |
| ▪ Altezza massima edifici                   | H max = 8.50 mt  |
| ▪ Numero dei piani fuori terra              | Nf = 2           |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati | Ni = 0           |

Almeno un quarto della superficie fondiaria [Sf] deve essere destinato a parcheggi pertinenziali.

#### 6.6.3.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
- Servizi all'auto
- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- 2.B Terziario a forte carico urbanistico
  - Attività di commercio all'ingrosso
  - Sedi espositive e di servizi fieristici
  - Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
- 2.C Attività produttive e attività di servizio connesse
  - Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
  - Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
  - Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
  - Servizi tecnici e informatici
  - Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
- corpo 3 - Funzioni produttive
  - Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
  - Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
  - Magazzini, depositi, stoccaggi
  - Attività connesse all'autotrasporto delle merci

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio (Max 150 mq per ogni attività produttiva insediata)
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
  - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150mq. di superficie di vendita
- 2.B Terziario a forte carico urbanistico
  - Pubblici esercizi

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 10% della Se complessiva prevista per l'edificio o per attività all'aperto del 40% delle aree perimetrate

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
  - Impianti di distribuzione carburanti



**2.B Terziario a forte carico urbanistico**

- Autostazione
- Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- corpo 3 - Funzioni produttive
  - Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
  - Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)
  - Attività estrattive e lavorazione dei materiali

**6.6.4 ZONA D 2 – TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI SETTORE PRIMARIO -**

Il PRG individua un'area in località Pietransieri, in parte edificata, da destinare a nuovi impianti ed attività specializzate per la trasformazione dei prodotti derivanti dal settore primario.

Per gli interventi nelle zone D2 che comportano Se di nuova costruzione, prima del rilascio del titolo autorizzativo, i proprietari devono cedere alla AC un'area a parcheggio non inferiore al 10% della St.

L'area di cui sopra v'è reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m. 3, in forma non frammentata di facile accesso ed utilizzo e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.

E' facoltà del Comune acquisire ai sensi dell'art.27 della L. 22.10.1971 n°865 le aree comprese nella zona, urbanizzarle direttamente e cederle ai privati operatori in proprietà o concederle in diritto di superficie secondo le disposizioni contenute nel citato art. 27.

Gli edifici esistenti non produttivi regolarmente autorizzati e ricadenti in zone produttive, alla data di adozione delle presenti norme, potranno adeguarsi alle stesse o mantenere la destinazione d'uso esistente. In tal caso, ovvero nel caso che gli indici e i parametri esistenti, non permettono l'adeguamento alla presente normativa, si può intervenire sul patrimonio edilizio esistente nei limiti delle categorie indicate all'art. 30 della L.R. 18/83 punto I con ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 10% della Se dell'edificio esistente alla data di approvazione del PRG.

**6.6.4.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA D2**

In tale zona sono consentiti per intervento diretto convenzionato, interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché la costruzione di nuovi edifici.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

- |                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| ▪ Superficie territoriale           | St min. = 1000 mq |
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf) | Sf = 90% della St |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0.5 mq/mq;   |

▪ Indice di permeabilità	Ip	= 0.6 mq/mq
▪ Area occupata	Ao	= 0.35 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max	= 10.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf	= 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni	= 0

#### 6.6.4.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 4 - Funzioni agricole
  - Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
  - Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
  - Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
  - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
  - Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
  - Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
  - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 40% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
  - 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
    - Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
    - Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
  - 2.B Terziario a forte carico urbanistico
    - Attività di commercio all'ingrosso
    - Pubblici esercizi
  - 2.C Attività produttive e attività di servizio connesse
    - Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
    - Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
- corpo 4 - Funzioni agricole
  - Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

- Strutture ricettive agrituristiche

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 10% della Se complessiva prevista per l'edificio o per attività all'aperto del 60% delle aree perimetrate

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti

- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

- Attività alberghiera

## **6.7 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE**

### **6.7.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Il PRG identifica le zone omogenee E che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Le tavole del PRG in scala 1 : 10.000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geonomiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.

Nella cartografia PRG in scala 1:10.000 sono delimitate le seguenti zone agricole:

- E 1 - Produzione agricola ordinaria
- E 2 - Zona silvo-forestale e pascoliva
- E 3 – Agricola di contatto con l'edificato
- E 4 - Vivaio forestale
- In tutte le zone agricole, nel rispetto delle specifiche norme di zona, è sempre consentita l'attività di coltivazione estensiva, intensiva ed ad orti.

### **6.7.2 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO E**

Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- dell'area di pertinenza agricola;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ed esclusivamente in caso di attuazione da parte di

soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 18/83, l'area d'intervento in zona E è rappresentata dalla azienda agricola. L'area d'intervento può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:

- I terreni, anche se divisi da strade, risultino almeno in parte prospicienti;
- I terreni facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del PRG, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:

- l'appoderamento originale
- gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.

### **6.7.3 INTERVENTI E SOGGETTI ATTUATORI**

Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del PRG in scala 1:10.000 e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:

- le attività agricole qualificate come tali dal art. 2135 del Cod. civ., nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
- le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
- le attività faunistico - venatorie;
- le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue con il sistema ambientale.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa, così come previsto dal 1° comma dell'articolo 70 della LR 18/83, nel testo vigente, "solo per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo" e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Vanno altresì rispettati i vincoli temporali di destinazione e utilizzazione agricola delle residenze rurali derivanti dall'accesso ad eventuali specifici finanziamenti e/o dalle presenti norme.

### **6.7.4 NUOVE COSTRUZIONI RURALI**

L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori solo con la superficie minima aziendale pari a 10 ettari in unico corpo ed unicamente per la realizzazione di:



- residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto delle condizioni, indici e parametri di cui all'art. 70 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo nel rispetto delle condizioni, indici e parametri di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni;
- impianti produttivi agricoli e zootecnici nel rispetto delle condizioni, indici e parametri di cui all'art. 72 della LR n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni, distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi.

Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare avente titolo, dimensionata con riferimento alle esigenze del nucleo stesso (35 mq di Se per componente familiare), purché sia prevista, dal programma aziendale di miglioramento agricolo P.M.A., la necessità di utilizzo di almeno 160 giorni lavorativi annui per ogni unità abitativa.

Le suddette esigenze dovranno essere dimostrate sulla base di un programma aziendale – P.M.A.- di miglioramento agricolo.

Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione con stesso volume e sagoma dell'esistente vanno sempre rispettate le seguenti distanze e distacchi:

- Dc non inferiore a m. 10 e per i locali interrati m. 3.00. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà o sul confine urbanistico con zone destinate a verde di rispetto stradale e con zone agricole quando le aree confinanti a diversa destinazione urbanistica siano di proprietà dello stesso avente titolo alla costruzione.
- Df non inferiore a m. 20 -ivi compresi i fronti dei manufatti connessi alla produzione agricole e degli annessi-
- Ds non inferiore ai minimi dettati dal D.Lgs 285/92.

#### **6.7.5 PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO.**

Il rilascio degli atti autorizzativi relativi agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative e ristrutturazione edilizia con un aumento di superficie eccedente i limiti del 10% della Se esistente, dovrà essere subordinato alla presentazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo PMA, a firma di tecnico abilitato, comprovante le esigenze produttive in relazione alle caratteristiche colturali e produttive delle unità aziendali di riferimento, e le conseguenti necessità di trasformazioni edilizie del territorio.

Il programma, che ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni e potrà essere modificato a scadenze triennali, dovrà contenere i seguenti elementi di valutazione:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;

- descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o connesse, nonché degli interventi per la tutela dell'ambiente previsti;
- descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le conduzioni di vita e produttive dell'imprenditore nonché al potenziamento delle strutture produttive;
- individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati ad essi, con riferimento alle superfici aziendali minime;
- individuazione dei fabbricati esistenti nell'azienda ritenuti non più necessari ed idonei con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;

Dovrà essere sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente sul Pubblico Registro Immobiliare, che stabilisca l'obbligo del concessionario a:

- effettuare gli interventi sul fondo previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è richiesta la nuova edificazione;
- non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti necessarie alla conduzione del fondo per il periodo di validità del programma;
- non modificare, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare;
- non frazionare o alienare separatamente dalle costruzioni il fondo sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli interventi;
- realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze individuate degli edifici esistenti eventualmente non più utilizzabili per l'attività agricola.

L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio di atti autorizzativi.

#### **6.7.6 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di approvazione del PRG, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative
- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 10% delle superfici utili o del volume, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

- variazione della destinazione d'uso;
- mutamento di destinazione d'uso

Previa approvazione del programma aziendale di miglioramento agricolo di cui all'articolo precedente, fermo restando il rispetto delle superfici aziendali minime, potranno essere consentiti anche interventi di:

- Ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative esclusivamente al fine di soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare -figli o fratelli- preventivamente accertate dall'Ufficio Tecnico e previa apposizione di vincolo di destinazione d'uso decennale;
- Ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato. Tali ampliamenti dovranno essere comunque contenuti entro il 50% del volume esistente.

Onde consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentito il mutamento di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art. 69 LR 18/83 nel testo vigente individuati con apposita delibera di Consiglio Comunale. Tali interventi sono ammessi con preventivo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Ove non specificatamente escluse dalle norme specifiche di zona tali edifici possono mutare la destinazione d'uso al fine di adeguarla all'uso in essere alla data di adozione del PRG. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 70/95.

Negli edifici di cui al punto precedente è ammessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dei caratteri architettonici originari ed incremento una tantum pari al doppio della Se residenziale esistente con un massimo di 266'00 mq. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stante per una superficie complessiva inferiore a mq. 150 con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983).

#### **6.7.7 ZONA E 1 – PRODUZIONE AGRICOLA ORDINARIA -**

Il PRG individua sulle tavole dell'uso del suolo 1:10.000, le aree con bassi valori paesaggistici, biologici e naturalistici da destinare prevalentemente alle attività pascoliva ed alla produzione agricola ordinaria.

Il PRG prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

#### 6.7.7.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA E1

Edifici di civile abitazione. Per la realizzazione edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri compatibilmente con i vincoli sovraordinati gravanti sulle aree impegnate:

▪ Superficie territoriale minima aziendale	St min. = 30.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.03 mq/mq
▪ Superficie edificabile (Se) max per azienda	Se max= 266 mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 7.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 2
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 0

Gli edifici devono comunque essere integrati nel territorio, salvaguardando le attività agricole della zona e utilizzando materiali costruttivi e tipologie consoni alle caratteristiche rurali consolidate.

Le nuove realizzazioni dovranno essere previste nelle immediate vicinanze di strade o spazi pubblici preferibilmente dotati dei principali servizi a rete confinanti con la superficie aziendale.

Manufatti a destinazione non residenziale. Per la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 (annessi) o per la loro ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno essere sempre soddisfatti i seguenti indici e parametri compatibilmente con i vincoli sovraordinati gravanti sulle aree impegnate:

▪ Superficie territoriale minima aziendale	St min. = 10.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.015 mq/mq
▪ Superficie edificabile (Se) max per azienda	Se max= 600 mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 7.50 mt (10.50 silos)
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 1
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 0

Gli indici e parametri di cui al punto 4 non si applicano per la realizzazione di serre e di coperture stagionali atte alla protezione di colture.

La realizzazione di stalle è ammessa a distanza non inferiore a ml 20.00 dai fabbricati di civile abitazione e a distanza non inferiore a ml 100 dalle aree urbane.

Manufatti a servizio della produzione agricola. La realizzazione di impianti o manufatti a servizio della produzione agricola ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 compresi quelli per



l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti o per la loro ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno essere sempre soddisfatti i seguenti indici e parametri compatibilmente con i vincoli sovraordinati gravanti sulle aree impegnate:

▪ Superficie territoriale minima aziendale	St min. = 10.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.015 mq/mq
▪ Superficie edificabile (Se) max per azienda	Se max= 1200 mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 8.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 1
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 1

La realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica è ammessa a distanza non inferiore a ml 300 dalle aree urbane e dalle sorgenti non di uso esclusivo dell'allevamento – tale distanza è aumentata a ml 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

Per la realizzazione di nuovi impianti e manufatti destinati alla produzione zootecnica devono essere previsti entro una distanza di 30 ml, parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 dell'area occupata (Ao).

Ai fini dell'edificazione in zona E1 o della conservazione di edifici esistenti e salvo i casi che riguardano gli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola, in caso di frazionamento di aziende agricole la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 30 ettari per edifici residenziali ed a 10 Ha per edifici non residenziali. Dimensione quest'ultima da rispettare anche per le porzioni residuali i frazionamenti.

E' consentita la creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche per l'irrigazione ad esclusivo servizio del fondo, bacini che sfruttano invasi naturali. Nel qual caso

- le opere di sbarramento devono essere in terra.
- è fatto divieto assoluto di costruire delle dighe in cemento armato, muratura, metalliche o simili.
- ogni lago deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.
- l'ubicazione dei laghi rispetto alla strada deve essere tale per cui l'onda piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito.
- ogni lago deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.
- sono consentite opere d'arte di modeste entità.

#### 6.7.7.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 4 - Funzioni agricole

- Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
- Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
- Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
- Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista per l'edificio o per attività all'aperto del 60% delle aree perimetrate

- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Strutture ricettive agrituristiche

Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovraordinati e purchè non vengano interessati ambiti soggetti a colture specializzate o di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nella sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato:

- campi da tennis
- piscine
- campi da bocce
- piccole attrezzature ricreative assimilabili a condizione che sia realizzata una sola attrezzatura per ciascun tipo, e che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.

#### 6.7.7.3 USO DEL SUOLO

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;

- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
  - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
  - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
  - miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- **Usò secondario: attività di allevamento complementare:**
- allevamenti bovini: fino a 30 capi
  - allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
  - allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
  - allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
- Industriale:**
- allevamenti bovini: oltre i 30 capi
  - allevamenti suini oltre 12 t di peso vivo
  - allevamenti ovini e caprini oltre 5 t. di peso vivo
  - allevamenti avicunicoli oltre 3 t. di peso vivo.
- **Usò terziario: attività di alterazione del profilo del terreno**
- creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
  - opere di sbarramento
  - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
  - opere d'arte
  - coltivazione di cave e torbiere
- **Usò quaternario: turistico**
- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
  - orti botanici.
- **Usò quinario: tecnologico**
- elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne.

#### **6.7.8 ZONA E 2 – ZONA SILVO-FORESTALE E PASCOLIVA –**

Il PRG individua sulle tavole dell'uso del suolo 1:10.000, le aree con valori percettivi e naturalistici elevati da destinare prevalentemente alle attività silvo-forestale e pascoliva.

Il PRG prevede la tutela dei valori paesaggistici e la salvaguardia del suolo.

**6.7.8.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA E2**

Edifici di civile abitazione. Non è ammessa la realizzazione di edifici a scopo residenziale

Manufatti a destinazione non residenziale. Per la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 (annessi) o per la loro ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno essere sempre soddisfatti i seguenti indici e parametri compatibilmente con i vincoli sovraordinati gravanti sulle aree impegnate:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ▪ Superficie territoriale minima aziendale    | St min. = 30.000 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale        | Ut = 0.01 mq/mq     |
| ▪ Superficie edificabile (Se) max per azienda | Se max= 300 mq      |
| ▪ Altezza massima edifici                     | H max = 4.50 mt     |
| ▪ Numero dei piani fuori terra                | Nf = 1              |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati   | Ni = 0              |

Gli indici e parametri di cui al punto 4 non si applicano per la realizzazione di serre e di coperture stagionali atte alla protezione di colture.

La realizzazione di stalle è ammessa a distanza non inferiore a ml 20.00 dai fabbricati di civile abitazione e a distanza non inferiore a ml 100 dalle aree urbane.

Manufatti a servizio della produzione agricola. La realizzazione di impianti o manufatti a servizio della produzione agricola ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 compresi quelli per l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti o per la loro ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno essere sempre soddisfatti i seguenti indici e parametri compatibilmente con i vincoli sovraordinati gravanti sulle aree impegnate:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ▪ Superficie territoriale minima aziendale    | St min. = 30.000 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale        | Ut = 0.01 mq/mq     |
| ▪ Superficie edificabile (Se) max per azienda | Se max= 600 mq      |
| ▪ Altezza massima edifici                     | H max = 4.50 mt     |
| ▪ Numero dei piani fuori terra                | Nf = 1              |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati   | Ni = 0              |

La realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica è ammessa a distanza non inferiore a ml 300 dalle aree urbane e dalle sorgenti non di uso esclusivo dell'allevamento – tale distanza è aumentata a ml 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

Per la realizzazione di nuovi impianti e manufatti destinati alla produzione zootecnica devono essere previsti entro una distanza di 30 ml, parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 dell'area occupata (Ao).



Ai fini dell'edificazione in zona E2 o della conservazione di edifici esistenti e salvo i casi che riguardano gli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola, in caso di frazionamento di aziende agricole la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 30 ettari. Dimensione quest'ultima da rispettare anche per le porzioni residuali i frazionamenti.

#### 6.7.8.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 4 - Funzioni agricole
  - Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
  - Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
  - Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
  - Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
  - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
  - Attività produttive agroalimentari e relativi impianti

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva

- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Strutture ricettive agrituristiche

#### 6.7.8.3 USO DEL SUOLO

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
  - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
  - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
  - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
  - miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- Uso secondario: attività di allevamento

E' ammessa in forma complementare all'attività agricola principale (pertanto non riconducibile agli allevamenti industriali) l'attività di allevamento di piccola dimensione: complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi

- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
- Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno
  - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
  - opere di sbarramento
  - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
  - opere d'arte
  - coltivazione di cave e torbiere

Limitatamente agli usi terziari vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- la creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche per l'irrigazione è consentita ad esclusivo servizio del fondo e sfruttando invasi naturali;
- le opere di sbarramento devono essere in terra;
- è fatto divieto assoluto di costruire delle dighe in cemento armato, muratura, metalliche o simili.
- ogni lago deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.
- l'ubicazione dei laghi rispetto alla strada deve essere tale per cui l'onda piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito.
- ogni lago deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.
- sono consentite opere d'arte di modeste entità.

Sono esclusi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

- Uso quinario: tecnologico
  - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne.

#### **6.7.9 ZONA E 3 – ZONA AGRICOLA DI DISTACCO E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI**

Si tratta di parti di territorio rurale in cui le potenzialità di uso del suolo sono condizionate dalla presenza o dalla previsione di infrastrutture o di insediamenti che costituiscono fattori di inquinamento ambientale. La zona rurale assume quindi il ruolo di filtro rispetto alle relazioni tra insediamenti, infrastrutture, ed ambiti di fragilità ambientale.

Le zone E3 hanno finalità di riequilibrio ecologico di aree con valori elevati e molto elevati relativi ai tematismi paesaggistici, naturalistici e geologici rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di compensazione ambientale per gli insediamenti, in cui l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani un'elevata qualità paesaggistico - ambientale al proprio contorno.

In tali aree è prevista la conservazione della naturale destinazione agricola e forestale, andranno, quindi, perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio - ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.

Non sono ammessi nuovi manufatti per impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni.

In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti organizzati su colture favorendo l'insediamento di attività compatibili con i vicini insediamenti urbani verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato.

#### 6.7.9.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA E3

Edifici di civile abitazione. Non è ammessa la realizzazione di edifici a scopo residenziale

Manufatti a destinazione non residenziale. Per la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 (annessi) o per la loro ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno essere sempre soddisfatti i seguenti indici e parametri compatibilmente con i vincoli sovraordinati gravanti sulle aree impegnate:

▪ Superficie territoriale minima aziendale	St min. = 10.000 mq
▪ Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0.03 mq/mq
▪ Superficie edificabile (Se) max per azienda	Se max= 150 mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 4.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 1
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 0

Manufatti a servizio della produzione agricola. Non è ammessa la realizzazione di impianti o manufatti a servizio della produzione agricola.

#### 6.7.9.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista per l'edificio

- corpo 4 - Funzioni agricole
  - Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
  - Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole

#### 6.7.9.3 USO DEL SUOLO

Nella zona E3 sono consentite le seguenti attività agricolo, forestale e pascolive:

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:

- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio culturale;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;

#### **6.7.10 ZONA E 4 – VIVAIO FORESTALE -**

Si tratta di una porzione di territorio rurale destinata alla propagazione di specie legnose a scopi silvocolturali ed ambientali, mediante la produzione di materiali di moltiplicazione quali gemme, talee, astoni ed ogni altra parte di pianta destinata alla produzione di nuove piante.

##### **6.7.10.1 USO DEL SUOLO**

Nella zona E4 sono consentite le seguenti attività:

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio culturale;
  - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno
  - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
  - opere d'arte

Limitatamente agli usi terziari vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- la creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche per l'irrigazione è consentita ad esclusivo servizio del fondo e sfruttando invasi naturali;
- le opere di sbarramento devono essere in terra;
- è fatto divieto assoluto di costruire delle dighe in cemento armato, muratura, metalliche o simili.
- ogni lago deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.
- l'ubicazione dei laghi rispetto alla strada deve essere tale per cui l'onda piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito.
- ogni lago deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.
- sono consentite opere d'arte di modeste entità.

Sono esclusi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.



## **6.8 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE**

### **6.8.1 NORME GENERALI RIGUARDANTI LE ZONE F**

Sulle tavole di PRG in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito retino o perimetrato con apposito perimetro, le destinazioni generali delle zone F quali aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse pubblico che rivestono interesse sovracomunale, comunale o di quartiere ed in particolare:

- F1 - Attrezzature sportive
- F2 – Attrezzature sciistiche
- F3 - Area cimiteriale
- F4 - Attrezzature tecnologiche
- F5 - Attrezzature d'interesse collettivo
  - F5a – Attrezzature culturali e per lo spettacolo
  - F5b – Area per l'istruzione
  - F5c – Municipio
  - F5d – Poste e telecomunicazioni
  - F5e – Edifici di culto
  - F5f – Edificio Porta dei Parchi
- F6 – Zona militare
- F7 – Piazze
- F8 – Verde pubblico attrezzato

Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:

- dal Comune, dagli Enti Pubblici sovracomunali o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
- da soggetti privati su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.

Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planivolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto stesso.

Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una

convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori da definire sulla base di accordi di programma stipulati con le modalità di cui agli artt. 8bis, 8ter e 30bis della LR 70/95.

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.

Sono sempre consentite le varianti urbanistiche di cui all'art.1 comma 5 della Legge 1/1978 come sostituito dall'articolo 4, comma 3, della L. 415/1998.

Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

In tali zone, i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano Se.

#### **6.8.1.1 CATEGORIE D'INTERVENTO PER LE ZONE F**

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

#### **6.8.2 ZONA F1 - ATTREZZATURE SPORTIVE**

Il Piano individua le due zone già strutturate interne al tessuto urbano ed una zona di nuovo impianto a ridosso della variante alla SS 17 da destinare ad attrezzature sportive di carattere sovracomunale.

Nelle zone già insediate gli interventi sull'esistente o di sostituzione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti ed attrezzature secondo le relative disposizioni di legge in materia.

Per la zona di nuovo impianto l'intervento è subordinato ad un Piano Attuativo per la realizzazione di impianti sportivi di livello anche elevato e/o con progetto di parco sportivo ricreativo che preveda altresì:

- la realizzazione della viabilità di connessione con la SS17
- la realizzazione dell'area a parcheggio così come individuata nelle tavole di Piano
- l'attrezzamento dell'area a parcheggio con quanto necessario per la sosta dei camper
- l'attrezzamento delle aree libere con quanto necessario per l'allestimento di campi della Protezione Civile

### 6.8.2.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA F1

Gli interventi di nuovo impianto, dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

▪ Indice di utilizzazione territoriale (per attrezzature scoperte)	Ut = 0.2 mq/mq
▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 1.000 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria (per attrezzature coperte)	Uf = 0.25 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.5 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.3 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 13.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 2
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 0

La superficie fondiaria (Sf) sulla quale applicare il relativo indice Uf, destinata alla costruzione dei manufatti atti ad ospitare attrezzature sportive, deve essere contenuta entro il limite del 20% della superficie territoriale (St) complessiva.

Le attrezzature scoperte realizzate all'esterno della Superficie fondiaria e dimensionate in base allo specifico parametro di zona sono da considerarsi in aggiunta alle attrezzature coperte.

### 6.8.2.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

#### 2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Impianti per spettacoli sportivi
- Attrezzature sportive
- Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 40% della Se complessiva prevista

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

#### 2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Parcheggi pubblici di interesse locale

#### 2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

- Attività alberghiera
- Campeggi (da calcolare sulla St)

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 15% della Se complessiva prevista

- corpo 1 - Funzione abitativa
  - Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
- 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
  - Attività di commercio al dettaglio fino a 150mq. di superficie di vendita
- 2.B Terziario a forte carico urbanistico
  - Pubblici esercizi
  - Sedi di attività e servizi congressuali
- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità

### 6.8.2.3 USO DEL SUOLO

Caratteristiche tipologiche di base sono:

- copertura del suolo caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree pavimentate e superfici a verde, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
- accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. L'area deve essere completamente recintata, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;
- aree pavimentate concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree;
- dotazione di attrezzature sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcio, calcetto, basket, pallavolo), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle con acqua potabile. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);
- arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;



- disegno: il progetto del parco sportivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio circostante.

### 6.8.3 ZONA F1A – CAMPO DA GOLF

Il Piano individua con apposito retino una zona in Località Fonte Eremita di circa 19.2 ettari (St), riservata alla pratica del golf e/o altre attività sportive all'aperto.

L'area è divisa in due sub aree da un'altra zona destinata a "Zone H4 – Verde di rispetto della rete idrica naturale".

L'intervento è subordinato ad un Piano Attuativo per la realizzazione di impianti sportivi di livello anche elevato e/o con progetto di parco sportivo ricreativo che preveda altresì:

- la realizzazione di raccordi e svincoli a raso con la SS17,
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico dimensionata in ragione di un posto auto per ogni utente stimato e comunque non inferiore a 100 posti auto e 2500 mq.
- La realizzazione, fino alle reti pubbliche esistenti, di tutte le opere di urbanizzazione ed i sotto servizi a rete necessari all'insediamento.

#### 6.8.3.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA F1A

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

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

In questa zona è espressamente vietata la realizzazione di nuovi manufatti edilizi se non derivanti dalla demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti.

È possibile procedere agli interventi edilizi applicando i seguenti indici:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale (per attrezzature scoperte) | Ut(as) = 0.01 mq/mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale                             | Ut = 0.03 mq/mq     |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria                                | Uf = 0.20 mq/mq;    |
| ▪ Indice di permeabilità   | Ip = 0.8 mq/mq      |
| ▪ Area occupata  | Ao = 0.2 mq/mq      |
| ▪ Altezza massima edifici ed altri manufatti edilizi               | H max = 8.50 mt     |
| ▪ Numero dei piani fuori terra                                     | Nf = 2              |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati                        | Ni = 0              |

La superficie fondiaria (Sf) sulla quale applicare il relativo indice Uf, destinata alla costruzione

dei manufatti edilizi a qualsiasi scopo destinati, deve essere contenuta entro il limite del 15% della superficie territoriale (St) complessiva.

Le attrezzature scoperte realizzate all'esterno della Superficie fondiaria e dimensionate in base allo specifico parametro di zona sono da considerarsi in aggiunta alle attrezzature coperte.

### 6.8.3.2 USI CONSENTITI

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 80% della Se complessiva.

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Impianti per spettacoli sportivi
- Attrezzature sportive

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 15% della Se complessiva

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- Attività di commercio al dettaglio fino a 150mq. di superficie di vendita

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Pubblici esercizi
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Sedi espositive e di servizi fieristici
- Sedi di attività e servizi congressuali

**Funzioni terziarie:** previste nella misura massima del 5% della Se complessiva

- corpo 1 - Funzione abitativa

- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.C Attività produttive e attività di servizio

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale

### 6.8.3.3 USO DEL SUOLO

Caratteristiche tipologiche di base sono:

- copertura del suolo caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree pavimentate e superfici a verde entro i limiti stabiliti dalle presenti norme, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
- accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. L'area deve essere completamente recintata, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;

- aree pavimentate concentrate in una sola zona, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto l'impianto, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree;
- disegno: il progetto del campo da golf deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio circostante.
- gli scavi e movimenti di terra potranno apportare limitate modifiche alla stato attuale ed essere funzionali alla pratica golfistica, dovranno essere adattati al paesaggio, utilizzando prevalentemente gli elementi e le risorse esistenti in particolar modo le alberature , i percorsi, i fossi e gli elementi lineari e puntuali significativi.
- il mantenimento del bosco esistente, quale elemento importante della rete ecologica presente sul territorio, consentendo il collegamento tra i diversi habitat e lo spostamento delle specie faunistiche salvo eventuali modeste rettifiche dovute all'organizzazione del percorso golfistico e/o delle attività ammissibili.
- il mantenimento degli alberi isolati presenti e dell'assetto vegetazionale nelle zone non interessate dalla buche.

#### **6.8.4 ZONA F2 - ATTREZZATURE SCIISTICHE**

Il Piano individua con apposito perimetro, le aree interessate da piste ed impianti per lo sci e relative infrastrutture d'attrezzamento.

Salvo quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, gli interventi per la realizzazione di piste, impianti ed attrezzature per lo sci sono assoggettati all'approvazione di specifico Piano Particolareggiato esecutivo d'iniziativa Comunale esteso all'intero ambito perimetrato e redatto ai sensi dell'art. 33 comma 4.1b delle NTA del Piano Regionale Paesistico ed in conformità al dettato della L.R. 24/2005.

Il piano Particolareggiato dovrà contenere i progetti preliminari degli impianti a fune o ad essi assimilabili.

Indici e parametri d'intervento relativi al dimensionamento delle piste, delle attrezzature e dei manufatti edilizi, saranno definiti con la formazione del Piano Particolareggiato in riferimento alla "capienza del bacino", alla congruente possibilità di espansione del turismo montano invernale - da stimare con apposito studio di settore – e con tutela dei valori ambientali riscontrati in sede di VAS.

##### **6.8.4.1 USI CONSENTITI**

il Piano Particolareggiato, sulla scorta di apposito studio del settore turistico, dovrà prevedere i rapporti tra le seguenti funzioni ammissibili e la Superficie Edificabile (Se) complessiva

suddividendole in funzioni principali, funzioni secondarie e funzioni compatibili.

#### **Funzioni Ammissibili:**

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione
  - 2.A Terziario a moderato carico urbanistico
    - Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
    - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
    - Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
    - Attrezzature sanitarie di quartiere
    - Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
  - 2.B Terziario a forte carico urbanistico
    - Pubblici esercizi
    - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
    - Impianti per spettacoli sportivi
    - Attrezzature sportive
    - Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
  - 2.C Attività produttive e attività di servizio
    - Artigianato produttivo di tipo laboratoriale
- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
  - Attività alberghiera

#### **6.8.4.2 USO DEL SUOLO**

Il Piano Particolareggiato, nel rispetto degli attuali gravami civici sulle aree ricomprese all'interno del perimetro per le attrezzature sciistiche, dovrà prevedere e regolamentare i seguenti usi del suolo:

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
  - miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno
  - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche



- realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- opere d'arte
- Uso quaternario: turistico
  - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
  - bacini sciistici, piste, impianti a fune, scii invernale ed estivo;
  - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono ammessi esclusivamente interventi volti al completamento, ristrutturazione e manutenzione degli impianti, dei manufatti e delle attrezzature esistenti sia all'interno che all'esterno al perimetro del Piano Particolareggiato.

Sono ammessi ampliamenti dei manufatti di servizio agli impianti ed alle attrezzature esistenti alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale ed evidenziati sulle tavole d'uso del suolo, esclusivamente e nella misura strettamente necessaria alla messa in sicurezza ed all'adeguamento a specifiche normative sopravvenute.

I parcheggi pubblici e le attrezzature pubbliche esistenti alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale ed evidenziate sulle tavole d'uso del suolo, possono essere ampliate nella misura del 20% dell'attuale consistenza.

### 6.8.5 ZONA F 3 - AREA CIMITERIALE

Le aree cimiteriali sono individuate con apposito retino nelle tavole dell'uso del suolo in scala 1.10.000 e comprendono gli attuali complessi cimiteriali di Roccaraso Capoluogo e Pietransieri

#### 6.8.5.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA F3

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)  | Sf min. = 10.000 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria   | Uf = 0.5 mq/mq;     |
| ▪ Indice di permeabilità  | Ip = 0.6 mq/mq      |
| ▪ Area occupata   | Ao = 0.3 mq/mq      |
| ▪ Altezza massima edifici   | H max = 8.50 mt     |
| ▪ Numero dei piani fuori terra  | Nf = 4              |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati   | Ni = 2              |
| ▪ Dc non inferiore a m. 10.00 e per i locali interrati m. 3.00.                               |                     |
| ▪ Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto con un minimo di m 7.50. |                     |

- Ds non inferiore a m. 10.00 (Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada)

Contestualmente alla realizzazione degli ampliamenti devono essere realizzati i parcheggi nella misura minima di 4 posti auto per mq 100 di Se, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate da ricavare nelle aree adiacenti opportunamente destinate dal PRG.

#### **6.8.5.2 USI CONSENTITI**

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva prevista

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

##### **2.A Terziario a moderato carico urbanistico**

- Attività di commercio al dettaglio fino a 150mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

##### **2.B Terziario a forte carico urbanistico**

- Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- Sedi cimiteriali

#### **6.8.5.3 USO DEL SUOLO**

È prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato con creazione e conservazione di aree verdi per il giuoco ed il tempo libero che verranno sistemate con alberature, piante ornamentali, panchine, ecc., avendo cura di riservare la maggior parte degli spazi alle attrezzature per il giuoco dei bambini, inoltre è consentita la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);

#### **6.8.6 ZONA F 4 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di PRG in scala 1:10.000 e comprendono sia le attrezzature esistenti che le aree destinate a nuova costruzione o espansione, private e/o pubbliche. Le aree quando destinate a nuova costruzione o quando finalizzate alla realizzazione di attrezzature pubbliche sono assoggettate a vincolo espropriativo.

Salvo quanto stabilito al punto successivo, gli interventi di trasformazione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti secondo le relative disposizioni di legge in materia di impianti tecnologici.

Ulteriori limitazioni potranno derivare da rispetto delle disposizioni di vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento dei rifiuti solidi e percolati urbani.

E' consentita la realizzazione di strutture annesse coperte aventi caratteristiche di temporaneità e rimovibili, conformemente alla Norme UNI, tamponate solo perimetralmente per non più del 50% del perimetro della superficie orizzontale coperta e con indice di utilizzazione del suolo (Us) non superiore al 0.1 mq/mq.

### **6.8.7 ZONA F5 - ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO**

Il Piano individua con campitura gli edifici e gli spazi, esistenti e di previsione, destinati ad attrezzature d'interesse collettivo.

Il piano suddivide con apposita sigla gli edifici esistenti per uso e destinazione

Il piano nelle Zone F4 si attua per intervento diretto o diretto convenzionato e le superfici campite nel Piano a tale scopo destinate costituiscono superficie fondiaria (Sf).

Gli interventi edilizi in aree o negli edifici compresi nelle Zone F4 debbono rispettare le seguenti distanze:

- Dc non inferiore a m. 5.00 e per i locali interrati m. 3.00.
- Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto con un minimo di m 10.
- Ds non inferiore a m. 5

Appartengono a questa categoria e sono soggette alle norme del presente articolo le seguenti attrezzature:

- F5a – Attrezzature culturali e per lo spettacolo
- F5b – Area per l'istruzione
- F5c – Municipio
- F5d – Poste e telecomunicazioni
- F5e - Edifici di culto

#### **6.8.7.1 USI CONSENTITI**

In tutte le zone F4, indipendentemente dalle destinazioni degli edifici esistenti possono essere consentiti i seguenti usi senza che la variazione o il cambio d'uso costituisca variante:

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

##### **2.A Terziario a moderato carico urbanistico**

- Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Attrezzature sanitarie di quartiere
- Istruzione inferiore
- Istruzione superiore
- Parcheggi pubblici di interesse locale
- Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico

#### 2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Ospedali e attrezzature sanitarie
- Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Sedi espositive e di servizi fieristici
- Sedi di attività e servizi congressuali
- Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

#### 6.8.7.2 ZONA F5A - ATTREZZATURE CULTURALI E PER LO SPETTACOLO - INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 350 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0.75 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.3 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.6 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 10.50 mt
▪ Numero dei piani fuori terra	Nf = 3
▪ Numero dei piani interrati o seminterrati	Ni = 2

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 50 mq di Sua  
Il 15% dell'area deve essere attrezzata a verde

#### 6.8.7.3 ZONA F5B - EDIFICI PER L'ISTRUZIONE - INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO

▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)	Sf min. = 500 mq
▪ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0.5 mq/mq;
▪ Indice di permeabilità	Ip = 0.4 mq/mq
▪ Area occupata	Ao = 0.6 mq/mq
▪ Altezza massima edifici	H max = 11.50 mt



- Numero dei piani fuori terra  $N_f = 3$
- Numero dei piani interrati o seminterrati  $N_i = 2$

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 150 mq di Sua  
Il 25% dell'area deve essere attrezzata a verde

#### 6.8.7.4 ZONA F5C - SEDI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO

- Lotto minimo (coincidente con Sf minima)  $S_f \text{ min.} = 500 \text{ mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1 \text{ mq/mq};$
- Indice di permeabilità  $I_p = 0.3 \text{ mq/mq}$
- Area occupata  $A_o = 0.5 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima edifici  $H \text{ max} = 14.50 \text{ mt}$
- Numero dei piani fuori terra  $N_f = 4$
- Numero dei piani interrati o seminterrati  $N_i = 2$

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 100 mq di Sua  
Il 10% dell'area deve essere attrezzata a verde

#### 6.8.7.5 ZONA F5D - UFFICI POSTALI E DELLE TELECOMUNICAZIONI - INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO

- Lotto minimo (coincidente con Sf minima)  $S_f \text{ min.} = 350 \text{ mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1 \text{ mq/mq};$
- Indice di permeabilità  $I_p = 0.3 \text{ mq/mq}$
- Area occupata  $A_o = 0.5 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima edifici  $H \text{ max} = 7.50 \text{ mt}$
- Numero dei piani fuori terra  $N_f = 2$
- Numero dei piani interrati o seminterrati  $N_i = 1$

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 50 mq di Sua  
Il 20% dell'area deve essere attrezzata a verde

#### 6.8.7.6 ZONA F5E - EDIFICI DI CULTO - INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO

- Lotto minimo (coincidente con Sf minima)  $S_f \text{ min.} = 500 \text{ mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0.5 \text{ mq/mq};$
- Indice di permeabilità  $I_p = 0.3 \text{ mq/mq}$
- Area occupata  $A_o = 0.5 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima edifici (illimitata per il corpo chiesa)  $H \text{ max} = 10.50 \text{ mt}$
- Numero dei piani fuori terra  $N_f = 3$
- Numero dei piani interrati o seminterrati  $N_i = 1$

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 100 mq di Sua  
Il 20% dell'area deve essere attrezzata a verde

#### **6.8.7.7 ZONA F5F - PORTA DEI PARCHI - INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO**

il PRG individua un'apposita area individuata con il simbolo F4f da destinare alla realizzazione di uno o più edifici atti ad ospitare le funzioni previste dal PTP per le porte dei parchi. L'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)                  | Sf min. = 1000 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria                         | Uf = 0.75 mq/mq;  |
| ▪ Indice di permeabilità                                    | Ip = 0.4 mq/mq    |
| ▪ Area occupata   | Ao = 0.5 mq/mq    |
| ▪ Altezza massima edifici (illimitata per il corpo chiesa ) | H max = 14.50 mt  |
| ▪ Numero dei piani fuori terra                              | Nf = 4            |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati                 | Ni = 2            |

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 150 mq di Sua  
Il 15% dell'area deve essere attrezzata a verde

#### **6.8.8 ZONA F 6 – AREA MILITARE**

Nella zona F6 il Piano rinvia le modalità e parametri d'attuazione vigenti ed alle specifiche norme di settore.

#### **6.8.9 ZONA F 7 – PIAZZE**

Sono zone in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbano ed individuate graficamente nelle tavole di uso del suolo 1:2.000.

Le caratteristiche geometriche e costruttive delle piazze e dei parcheggi sono stabilite, in fase attuativa, dai soggetti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.

Ogni progetto che modifica la geometria di piazze esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione del tessuto urbano circostante.

##### **6.8.9.1 USO DEL SUOLO NELLE PIAZZE**

È ammessa la dotazione di parcheggi pubblici di interesse locale e di servizi tecnici urbani ed attrezzature funzionali.

Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con St ≤50 mq e servizi igienici con St ≤25 mq

#### **6.8.10 ZONA F 8 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Tali zone sono destinate, alla realizzazione di giardini e alla sistemazione di aree di uso

pubblico.

Caratteristiche tipologiche di base delle aree pubbliche:

- copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali;
- accessi: pedonali e/o ciclabili; non sono in genere necessari appositi parcheggi;
- aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.
- Il livello di attrezzamento dell'area è inversamente proporzionale alla sua estensione.
- La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività sportivo/ricreative, differenziate secondo le età cui sono destinate. Si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.

**6.8.10.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA F8**

Gli interventi di nuova edificazione di manufatti edilizi comunque amovibili e/o precari, o ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale  | Ut    | = 0.03 mq/mq; |
| ▪ Indice di permeabilità  | Ip    | = 0.8 mq/mq   |
| ▪ Area occupata   | Ao    | = 0.01 mq/mq  |
| ▪ Altezza massima edifici   | H max | = 4.50 mt     |
| ▪ Numero dei piani fuori terra  | Nf    | = 1           |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati   | Ni    | = 0           |
| ▪ Dc non inferiore a m. 10.00   |       |               |
| ▪ Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto con un minimo di m 7.50. |       |               |
| ▪ Ds non inferiore a m. 10.00   |       |               |

**6.8.10.2 USO DEL SUOLO**

È prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato con creazione e conservazione di aree verdi per il giuoco ed il tempo libero che verranno sistemate con alberature, piante ornamentali, panchine, ecc., avendo cura di riservare la maggior parte degli spazi alle attrezzature per il giuoco dei bambini, inoltre è consentita la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);

**6.9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'****6.9.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Tali Zone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità, vale a dire:

- G1 - Spazi di sosta e parcheggio
- G2 - Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto
- G3 - Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità
- G4 - Viabilità conservata
- G5 - Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare
- G6 - Viabilità di progetto in galleria e sottopassi
- G7 - Pista ciclopedonale

L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:

- all'interno delle fasce di rispetto stradale o del verde di rispetto stradale indicate dal PRG o normativamente vigenti;



- per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.

Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle Aziende ed Enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.

Le strade sono dimensionate e classificate in base alle loro caratteristiche funzionali, evidenziate negli elaborati di PRG:

- Strade primarie, di grande comunicazione;
- Strade secondarie, di media importanza;
- Strade di interesse locale;
- Strade interne per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia;
- Piste ciclabili e percorsi pedonali.

Per il concetto di sede stradale si intende:

- per le strade urbane l'intero manufatto comprensivo di carreggiata e marciapiedi;
- per le strade extraurbane, il manufatto della carreggiata, la eventuale cunetta e tutti gli eventuali spazi appartenenti al demanio stradale.

### 6.9.2 ZONA G1 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico comprendono le aree riservate alla sosta temporanea o prolungata dei veicoli

Nel caso di utilizzazione del sottosuolo a parcheggio, la superficie del soprassuolo può essere destinata anche ad area pedonale attrezzata, ciclabile e verde pubblico. Sono ammesse costruzioni accessorie al parcheggio interrato

Possono essere ricavati parcheggi ad uso residenziale in conformità alla normativa vigente anche nel sottosuolo pubblico

Negli spazi interrati sotto il suolo pubblico, sono ammessi percorsi pedonali, zone di servizio e spazi commerciali da convenzionare con la pubblica amministrazione.

Nelle zone destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati anche parcheggi coperti applicando gli indici di cui al punto successivo.

Le trasformazioni edilizie all'interno delle zone G1 sono regolate dai seguenti indici e parametri:

#### 6.9.2.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA G1

- Altezza massima edifici  $H_{max} = 5.50 \text{ mt}$
- Numero dei piani fuori terra  $N_f = 2$
- Numero dei piani interrati o seminterrati  $N_i = 2$
- $D_c$  non inferiore a m. 10.00 e per i locali interrati m. 3.00.
- $D_f$  non inferiore all'altezza ( $H_f$ ) del fronte prospiciente più alto con un minimo di m 10.

- Ds non inferiore a m. 5.00 (Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada)

### **6.9.3 ZONA G2 – VERDE DI RISPETTO STRADALE E FASCE DI RISPETTO**

Le fasce di rispetto stradale sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole del PRG possono essere previsti vincoli maggiori. Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Le fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale.

Nelle aree urbane, in luogo delle fasce di rispetto stradali, è stata prevista apposita zonizzazione a verde di rispetto stradale. Anche tali zone, come le fasce di rispetto, sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali esistenti e di previsione. L'ampliamento della sede stradale è considerato di pubblica utilità e pertanto l'area individuate dal progetto di stradale come necessarie per la ristrutturazione, l'ampliamento o la realizzazione dell'impianto viario è espropriabile. Nelle aree a verde di rispetto stradale può essere prevista anche la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

Nelle aree destinate a verde di rispetto stradale sovrastanti i tratti di strada in galleria e compresi all'interno del perimetro del Programma Integrato d'Intervento "S.S. 17" è prevista la realizzazione di un parco urbano secondo le prescrizioni dell'art. 6.8.8 Zona F7 Verde pubblico attrezzato. Quest'ultima zona destinata alla realizzazione del parco urbano è computata nel novero degli standard urbanistici di piano.

A differenza del verde di rispetto stradale le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi in data successiva alla adozione dal PRG, non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.

Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del PRG possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada, e che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.

### **6.9.4 ZONA G3 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E SERVIZIO ALLA MOBILITÀ**

Fuori dal perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n.

285 e s.m.i, le localizzazioni degli impianti sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente.

Il PRG individua in via esclusiva le aree destinate all'insediamento di impianti di distribuzione carburante all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i.

L'impianto stradale di distribuzione carburante deve essere costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività accessorie, comprese le colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici. I requisiti minimi di ciascun impianto sono i seguenti:

- la presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento;
- la presenza delle attrezzature self-service pre e post pagamento;
- la presenza di un punto aria;
- la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- la presenza di una superficie coperta di almeno 50 mq per locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici per gli stessi e per gli automobilisti, deposito per olio lubrificante;
- la presenza di uno o più servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari nonché di una o più autonome attività commerciali integrative.

Ai fini di un organico e razionale assetto del territorio comunale sono espressamente vietate le aperture di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti all'interno delle zone B e delle zone a G2.

#### 6.9.4.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA G3

Le trasformazioni edilizie all'interno delle zone per la distribuzione dei carburanti sono regolate dai seguenti indici e parametri:

- |  |                  |
|--|------------------|
| ▪ Lotto minimo (coincidente con Sf minima)   | Sf min. = 800 mq |
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria  | Uf = 0.33 mq/mq; |
| ▪ Indice di permeabilità   | Ip = 0.30 mq/mq  |
| ▪ Area occupata  | Ao = 0.50 mq/mq  |
| ▪ Altezza massima edifici  | H max = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani fuori terra   | Nf = 3           |
| ▪ Numero dei piani interrati o seminterrati  | Ni = 2           |
| ▪ Dc non inferiore a m. 10.00 e per i locali interrati m. 3.00.                                |                  |
| ▪ Df non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto con un minimo di m 10.    |                  |
| ▪ Ds non inferiore a m. 5.00 (Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice |                  |

della strada)

- Ds non inferiore a m. 30.00 (per i servizi accessori quali officine, rimesse, bar, ecc e, su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada)

#### **6.9.4.2 USI CONSENTITI PER LA ZONA G3**

**Funzioni principali:** previste nella misura massima del 100% della Se complessiva.

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Impianti di distribuzione carburanti
- Servizi all'auto

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Autostazione

**Funzioni secondarie:** previste nella misura massima del 40% della Se complessiva.

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Pubblici esercizi
- Autostazione

- corpo 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

- Attività alberghiera (limitatamente ai Motel)

**Funzioni compatibili:** previste nella misura massima del 20% della Se complessiva.

- corpo 1 - Funzione abitativa

- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

- corpo 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali

#### **6.9.5 ZONA G4 – VIABILITÀ CONSERVATA**

Con la zona G4 si intendono tutte le sedi stradali esistenti nel territorio comunale anche se non espressamente cartografate nelle tavole di Piano.

L'ampliamento ed il potenziamento delle strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole dello strumento urbanistico



generale

### **6.9.6 ZONA G5 – VIABILITÀ DI NUOVA PREVISIONE E/O DA POTENZIARE**

Per le sezioni stradali di accesso e distribuzione, interne ad aree di nuovo impianto vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade interne di distribuzione previste nel PRG devono avere una larghezza non inferiore a quella definita nel Piano e comunque non inferiori a ml 9.00 con corsie di dimensioni minime pari a ml 3.00. Sono comprese le banchine laterali e marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree urbane e banchine di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree agricole;
- all'interno delle zone produttive di nuovo impianto la larghezza totale della sezione stradale non può essere inferiore ml 10,50 con 1 corsia per ogni senso di marcia di dimensione minima pari a ml 3,70; banchine laterali o marciapiedi ml 1,50;
- i passaggi pedonali devono avere larghezza minima di m. 3,00

Soluzioni diverse da quando graficizzato nelle tavole di PRG, necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei progetti preliminari.

Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati esistenti, circa la quale la Commissione Edilizia deve esprimere specifico parere.

L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di progettazione preliminare, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi all'attuale sede stradale, altrimenti zonizzate in sede di Piano, la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica del PRG, a condizione che siano mantenuti i distacchi stradali minimi richiesti dalla normativa vigente.

L'attuazione delle previsioni di nuove infrastrutture o di adeguamento della viabilità esistente mediante intervento pubblico è subordinata alla verifica di eventuali accordi stipulati.

### **6.9.7 ZONA G6 – VIABILITÀ DI PROGETTO IN GALLERIA E SOTTOPASSI**

Le tavole dell'uso del suolo in scala 1:10.000 e 1: 2.000 sono individuati i sottopassi stradali e ferroviari ed il tratto della S.S n° 17 per il qual è previsto l'interramento.

I parametri e le caratteristiche che gli interventi previsti dal presente articolo dovranno rispettare sono demandati all'approvazione dei progetti definitivi redatti per le singole opere dagli enti competenti.

Il progetto per l'interramento del tratto di S.S n° 16 dovrà necessariamente prevedere la

realizzazione di un parco pubblico urbano esteso alla totalità dell'area destinata a "G2 verde di rispetto stradale" sovrastante il tratto di strada in galleria.

#### **6.9.8 ZONA G7 – PISTA CICLOPEDONALE**

Il Piano individua con apposito retino la rete ciclabile e/o ciclopedonale in relazione agli elementi attrattori di traffico a livello locale e quale elemento sistemico di mobilità alternativa e di riconnessione delle aree di nuova espansione al tessuto edilizio esistente.

Per le sezioni dei percorsi ciclabili e pedonali, nelle zone di nuovo impianto urbano vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni devono avere una sezione di m. 1,25 o multipla di 1,25 con un minimo di m. 2,50;
- la sezione minima delle strade pedonali è fissata in m. 2,00.

### **6.10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H – ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

#### **6.10.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Tali Zone sono destinate alla valorizzazione e tutela del patrimonio paesaggistico ambientale e sono suddivise in due ambiti in cui i vincoli e limitazioni d'uso derivano direttamente dalla zonazione del Piano Paesaggistico vigente ed un'area con particolari prescrizioni circa la modalità attuativa delle trasformazioni ammissibili. Ulteriori elementi di tutela sono stati individuati nella fase d'analisi territoriale condotta in sede di progettazione della variante al PRG suddivisi in tre zone e due elementi da salvaguardare.

Si dividono in:

- H1 – Conservazione integrale
- H2 – Conservazione parziale
- H3 – Aree di particolare complessità e a Piani di Dettaglio
- H4 – Verde di rispetto della rete idrica naturale
- H5 – Tratturo
- H6 – Bosco
- H7 – Visuali da salvaguardare

#### **6.10.2 ZONA H1 – CONSERVAZIONE INTEGRALE**

Il PRE recepisce all'interno delle norme per le zone H1 il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A1 conservazione integrale" del Piano Regionale Paesistico e ne precisa la perimetrazione nella tavola dell'uso del suolo in scala 1:10.000.

### 6.10.2.1 INDICI PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA H1

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- variazione della destinazione d'uso;

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 nel rispetto di indici e parametri desumibili dai fabbricati esistenti legittimamente realizzati o condonati.

### 6.10.2.2 USO DEL SUOLO PER LA ZONA H1

Nella zona H1 sono consentite le seguenti attività:

- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- realizzazione di percorsi attrezzati,
- restauro ambientale
- costruzione di corridoi naturalistici e zone di rispetto per la fauna selvatica

Nell'ambito comunale perimetrato come bacino sciistico sono consentiti previa redazione di piani di dettaglio nella forma o di Progetto Speciale Territoriale, o di Piani Esecutivi:

- la realizzazione di piste da sci alpino,
- realizzazione di impianti a fune
- inerbimento artificiale delle piste di discesa
- rinaturalizzazione dei bacini sciistici

Sono esclusi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

### 6.10.3 ZONA H2 – CONSERVAZIONE PARZIALE

Il PRE recepisce all'interno delle norme per le zone H2 il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A2 conservazione parziale" del Piano Regionale Paesistico e né precisa la perimetrazione nelle tavole dell'uso del suolo in scala 1:10.000.

#### 6.10.3.1 INDICI PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA H2

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- variazione della destinazione d'uso;
- cambio di destinazione d'uso

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 nel rispetto di indici e parametri desumibili dai fabbricati esistenti legittimamente realizzati o condonati.

È altresì consentito l'incremento del 20% della superficie edificabile (Se) di edifici esistenti nel caso di ristrutturazione edilizia con destinazione d'uso ad attività ricettiva di qualità a basso impatto ambientale.

### 6.10.3.2 USO DEL SUOLO PER LA ZONA H2

Nella zona H1 sono consentite le seguenti attività:

- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- realizzazione di percorsi attrezzati,
- realizzazione di attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso,
- realizzazione di parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, maneggi.
- restauro ambientale
- costruzione di corridoi naturalistici e zone di rispetto per la fauna selvatica
- semina dei pascoli
- interventi di riduzione dell'impatto visivo delle automobili nelle aree a parcheggio;

Nell'ambito comunale perimetrato come bacino sciistico sono consentiti previa redazione di piani di dettaglio nella forma o di Progetto Speciale Territoriale, o di Piani Esecutivi:

- la realizzazione di piste da sci alpino
- realizzazione di impianti a fune
- inerbimento artificiale delle piste di discesa
- rinaturalizzazione dei bacini sciistici
- tracciamento di piste di sci di fondo e potenziamento di tutte le attività legate allo sci di fondo escursionistico
- inerbimento artificiale delle piste di discesa
- rinaturalizzazione dei bacini sciistici
- costruzione di stadi del fondo



- costruzione di piste di pattinaggio su ghiaccio
- costruzione di centri di formazione ambientale per il turismo scolastico

Sono esclusi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

E' consentita la realizzazione con tecniche di ingegneria naturalistica di piccoli laghi artificiali o razionalizzazione di accumuli d'acqua esistenti. In tal caso le opere di sbarramento devono essere in terra.

- è fatto divieto assoluto di costruire delle dighe in cemento armato, muratura, metalliche o simili.
- ogni lago deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.
- l'ubicazione dei laghi rispetto alla strada deve essere tale per cui l'onda piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito.
- ogni lago deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.
- sono consentite opere d'arte di modeste entità.

#### **6.10.4 ZONE H3 – AREE DI PARTICOLARE COMPLESSITÀ E A PIANI DI DETTAGLIO**

Il PRE individua con la zona H3 le aree in cui vanno redatti uno o più Piani di Dettaglio ai sensi dell'art. 6 "Aree di particolare complessità e piani di dettaglio" del Piano Regionale Paesistico.

Usi, indici e parametri d'intervento edilizio saranno definiti in sede di approvazione dei Piani di Dettaglio.

Costituisce Piano di Dettaglio il Programma Integrato d'Intervento denominato Piano di Dettaglio Aremogna di cui all'articolo 7.1.4 delle presenti Norme.

Costituiscono tra gli altri Piani di Dettaglio, i Progetti Speciali Territoriali ed i Piani di Settore redatti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 18/83.

Nelle zone H3, fino all'adozione dei Piani di Dettaglio, si applica il complesso delle prescrizioni finalizzate alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A2 conservazione parziale" del Piano Regionale Paesistico.

#### **6.10.5 ZONE H4 – VERDE DI RISPETTO DELLA RETE IDRICA NATURALE**

Gli interventi edilizi nel territorio classificato come verde di rispetto della rete idrica naturale dovranno tutelare le risorse idriche superficiali e sotterranee se esistenti o potenziali.

A prevalere sulle specifiche norme di zona per l'attuazione di insediamenti ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- Gli interventi edilizi devono essere sempre attuati garantendo una Superficie permeabile (Sp) minima del 50% per le aree già edificate e del 70% per le zone di nuovo impianto.
- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti entro un raggio di mt. 100 da

sorgenti captate e di mt 50 da sorgenti non captate saranno consentite previa specifica perizia idrogeologica che attesti l'inesistenza di rischi di alterazione e/o inquinamento delle falde, da allegare alla richiesta dell'atto concessorio.

- Sono comunque vietati:
- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali e comunque nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.

#### **6.10.6 ZONE H5 – TRATTURO**

La zona "H6 Tratturo" include tutto il territorio interessato dallo specifico uso tratturale così come perimetrato nel Piano Quadro Tratturi, ivi comprese le aree già interessate da trasformazione urbanistica ed edilizia, quest'ultima non cartografata nelle tavole d'uso del suolo. L'area tratturale come sopra definita è sottoposta alle norme di tutela di cui al D.M. 22.12.2003.

##### **6.10.6.1 USO DEL SUOLO PER LA ZONA H5**

In aggiunta agli usi civici previsti per la zona sono ammessi i seguenti usi del suolo:

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- Uso secondario: attività di allevamento complementare:
  - allevamenti bovini: fino a 30 capi
  - allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo

- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
- Uso quaternario: turistico
  - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.

Le infrastrutture di attrezzamento dell'uso quaternario dovranno essere realizzate nel rispetto dell'assoluta permeabilità dei suoli e con caratteristiche di facile amovibilità.

Non sono comunque ammessi usi che compromettano seppure temporaneamente gli usi civici gravati sulla zona né usi in contrasto con il Piano Quadro Tratturi, né opere che alterino stabilmente ed in misura significativa il profilo del terreno.

#### **6.10.7 ZONE H6 – TERRITORIO BOSCATO**

La zona "H6 Territorio Boscato" include tutto il territorio boscato inteso e considerato come un ecosistema completo, e cioè come una formazione vegetale che comprende gli alberi di una sola o più specie, gli arbusti, le piante erbacee, le crittogame, le foglie morte e gli altri detriti vegetali ed animali, nonché la fauna e microfauna che trovano condizioni di vita nel territorio boscato stesso. Include pertanto anche le aree limitrofe tipizzanti la zona ritenute idonee per la salvaguardia e l'ampliamento del bosco.

È consentita la trasformazione d'uso del territorio boscato previa autorizzazione degli Enti preposti alla sua tutela (Comunità montane, Enti gestori di parchi o riserve, Province) e qualora siano rispettati i seguenti presupposti:

- la trasformazione del bosco sia compatibile con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale da effettuarsi a cura di un dottore forestale o dottore agronomo, dipendente o collaboratore dell'Ente deputato all'autorizzazione.
- Nell'atto autorizzativo sia prescritto l'obbligo di realizzare interventi compensativi, che consistono in nuovi rimboschimenti nelle aree boscate con insufficiente coefficiente di boscosità sviluppato su superfici pari ad almeno 3 volte la superficie di bosco trasformato e in operazioni di miglioramento dei boschi esistenti e di riassetto idrogeologico nelle aree con elevato coefficiente di boscosità ovvero con opere di rimboschimento nei territori boscati non ancora occupati da bosco. Questi interventi compensativi sono ad onere del destinatario dell'autorizzazione e a cura dell'ente competente all'autorizzazione il quale è deputato ad eseguire l'intervento.
- Prima del rilascio dell'autorizzazione, l'ente deve ricevere l'importo complessivo necessario

all'esecuzione dei lavori di compensazione.

#### **6.10.7.1 USO DEL SUOLO PER LA ZONA H6**

- Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo:
  - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
  - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
  - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

#### **6.10.8 ZONE H7 – VISUALI DA SALVAGUARDARE**

Il Piano individua nelle Tavole d'uso del suolo i tratti viabilità ed i principali punti panoramici dai quali dovrà essere salvaguardata la visuale verso gli elementi, le aree, i sistemi e le emergenze ambientali e paesaggistiche contenute entro l'ambito percettivo.

Lungo i tratti di viabilità individuati come panoramici, è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale.

Lungo tali tratti di strada si applica una fascia di rispetto ineditabile pari a 30 m misurato dal ciglio esterno.

Nel caso di interventi edilizi ricadenti nella fascia di rispetto di cui al punto precedente dovrà comunque essere garantita e dimostrata da apposita documentazione l'integrità della percezione visuale verso il fondovalle.

Nelle fasce di tutela relative ai punti e lungo i percorsi di cui al punto precedente è interdetta qual si voglia trasformazione fisica del suolo che alteri stabilmente la percezione degli elementi tutelati.

Per quanto attiene i punti panoramici, il Piano rinvia l'efficacia della norma alla predisposizione di uno specifico elaborato, da approvare con le procedure di cui all'art. 20 della LR18/83, entro tre anni dall'approvazione della variante al PRG. Nell'elaborato dovranno essere contenute delle apposite schede normative per i punti panoramici già individuati ed eventualmente integrati con altri rilevati in fase di predisposizione dello stesso.

Nella parte grafica delle schede andranno individuate le aperture dei coni visuali e l'esatto perimetro dell'elemento tutelato.

Nella parte normativa dovranno essere riportate le specifiche norme di tutela e/o gli eventuali interventi di mitigazione.

Gli obiettivi che tale elaborato dovrà perseguire sono:

- la tutela delle vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;



- la salvaguardia di elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
- la rimozione o il mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.

Le schede dovranno contenere l'individuazione grafica del contesto figurativo da tutelare, nonché del cono visuale ripreso dal punto di vista verso il contesto.

Dovranno inoltre essere definite specifiche norme di dettaglio che regolino qual si voglia intervento di trasformazione edilizia o urbanistica che si vada a frapporre tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, e che permettano di valutare gli interventi di trasformazione in riferimento alle interferenze che quest'ultimi producono sul contesto paesaggistico considerato, dato che:

- non potrà essere ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alternino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
- dovrà essere garantita la salvaguardia degli elementi di tutela graficizzati nelle schede e/o indicati nelle immagini a corredo;
- dovranno essere previsti specifici interventi di mitigazione di eventuali impatti percettivi negativi prodotti dalle trasformazioni proposte.

#### **6.10.9 ZONE H8 – AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Il PRG considera aree d'interesse archeologico nelle località di Pietransieri, Como, Monna, Agrifoglio, Poggio, via della Carrozza le aree così individuate dalla competente Soprintendenza. Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, ammissibile secondo le specifiche norme di zona, dovrà essere preceduto da una relazione archeologica preventiva.

L'escavazione del terreno ad un livello inferiore al livello di manufatti edilizi esistenti, dovrà essere presieduta da personale qualificato, accreditato presso la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo.

Almeno trenta giorni prima dell'inizio delle operazioni di scavo dovrà essere inviata alla suddetta Soprintendenza, unitamente alla relazione archeologica preventiva, un apposito piano di scavo, con cartografate le aree di scavo e con riportate le date ed i volumi di scavo giornalieri previsti.

### **6.11 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE I – ATTREZZATURE TURISTICHE**

#### **6.11.1 DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG**

Sono individuate mediante appositi perimetri, le strutture alberghiere esistenti (hotel, pensioni, residenze turistico-alberghiere ex DPCM 13.9.2002) e le aree destinate ad area di sosta e campeggio.

### 6.11.2 ZONE I1 – STRUTTURE ALBERGHIERE ESISTENTI

Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, sono sottoposte a vincolo di destinazione le strutture ricettive alberghiere esistenti, segnatamente gli hotel, le pensioni, le residenze turistico-alberghiere.

Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

#### 6.11.2.1 INDICI, PARAMETRI E CATEGORIE D'INTERVENTO PER LA ZONA I1

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione

Fino alla vigenza del vincolo di destinazione è possibile procedere agli interventi edilizi di cui sopra nel rispetto degli indici e parametri della zona omogenea in cui la struttura esistente è compresa.

In caso di rimozione del vincolo di destinazione in aggiunta alle categorie d'intervento sopra richiamate è possibile procedere a:

- variazione di destinazione d'uso
- cambio di destinazione d'uso.

In caso di variazione o di cambio di destinazione d'uso superiore al 20% della Se esistente, la dimensione complessiva degli edifici individuati dal Piano come "*strutture alberghiere esistenti*", qualsiasi sia la loro dimensione antecedente al cambio o al mutamento di destinazione d'uso, non potrà superare le dimensioni assentibili secondo gli indici ed i parametri edilizi previsti dalle norme che regolano la zona omogenea in cui la struttura è compresa.

### 6.11.3 ZONE I2 – AREE DI SOSTA E CAMPEGGI

Il piano individua con apposito perimetro le aree da destinare a spazi di sosta e campeggi.

Gli interventi per la realizzazione di campeggi ed aree di sosta, sono assoggettati alla definizione di un Piano Particolareggiato.

Il Piano individua altresì un'area destinata a parcheggio pubblico ove è possibile, in alternativa

realizzare attrezzature per la sosta dei camper.

In entrambi i casi il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti indicazioni progettuali:

- gli accessi dovranno avvenire dalle strade interpoderali, vicinali o comunali esistenti per le quali, in caso di "strade bianche", sono ammessi esclusivamente interventi di depolverizzazione
- potrà essere previsto un solo spazio da adibire a parcheggio per gli utenti per ogni campeggio e dimensionato in ragione di 1,2 posti auto per ogni unità ricettiva oltre le corsie di parcheggio
- dovrà essere prevista un'unica viabilità carrabile interna a servizio sia del parcheggio per gli utenti che delle strutture di servizio generale
- la viabilità di distribuzione alle unità ricettive fisse dovrà essere esclusivamente pedonale e con pavimentazione permeabile
- Il suolo non insediabile con manufatti su cui insistono le piazzole di sosta deve essere sistemato ed attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e consentire un'agevole percorribilità ai veicoli, anche con traino
- La superficie impermeabile delle le aree insediabili con manufatti potrà eccedere di massimo il 10% l'area occupata dal manufatto stesso
- Le coperture delle strutture sportivo - ricreative, devono essere realizzate in materiali di facile rimozione.
- gli insediamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'andamento planoaltimetrico del terreno nello stato ante-operam.

#### 6.11.3.1 INDICI E PARAMETRI D'INTERVENTO PER LA ZONA I2

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione

È ammessa la realizzazione di manufatti di cui alla LR 16/03 n.t.v. nel rispetto dei seguenti indici e parametri

- |  |       |              |
|--|-------|--------------|
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale | Ut    | = 0.03 mq/mq |
| ▪ Altezza massima edifici              | H max | = 7.50 mt    |
| ▪ Numero dei piani fuori terra         | Nf    | = 2          |

- Numero dei piani interrati o seminterrati Ni = 0

Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale.

Le strutture di cui al presente comma devono essere ad un solo piano e l'indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta.

I campeggi di cui al presente articolo, devono essere realizzati ed attrezzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR 16/03 nel testo vigente.

## **7 CAPITOLO SETTIMO**

### **7.1 PROGRAMMI COMPLESSI**

Affianco alle ordinarie trasformazioni edilizie ed urbanistiche ed ai Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio redatti ai sensi della L.457/78, sono state individuate una serie di azioni fondamentali per il perseguimento degli obbiettivi di piano e per la risoluzione delle criticità riscontrate in fase d'analisi da attuare mediante gli strumenti dei Programmi complessi.

Quattro di queste azioni rientrano nell'ambito urbano e sono da attuare attraverso altrettanti Programmi che, a partire dall'opera pubblica diventano l'ossatura del sistema urbano e dettano i criteri di realizzazione degli interventi privati.

I programmi complessi individuati si distinguono in:

- Programmi integrati d'Intervento
  - Programma integrato d'Intervento SS 17
  - Programma integrato d'Intervento Area FFSS
  - Programma integrato d'Intervento – Piano di Dettaglio Aremogna
  - Programma integrato d'Intervento SS 17
- Programmi di Recupero Urbano
  - Programma di Recupero Urbano ed Ambientale Resine
  - Programma di Recupero Urbano Zona Orti

#### **7.1.1 NORME GENERALI SUI PROGRAMMI COMPLESSI**

L'Amministrazione Comunale, entro tre anni dall'approvazione del PRG,

- Elabora schemi di riferimento per la redazione dei Programmi complessi comunque denominati con esplicita formulazione degli obbiettivi, delle strategie e delle azioni, eventualmente corredate della stima economica e da elaborati grafici.
- Avvia azioni e procedure atte alla sottoscrizione di eventuali Protocollo d'intesa con gli Enti competenti.



- Avvia i processi di formazione dei Programmi Integrati d'Intervento
- Predispone diagrammi di flusso economico e crono programmi tecnico-amministrativi dello sviluppo delle operazioni
- Predispone quadri sinottici relativi a:
  - Caratteri del programma
  - Funzioni
  - Tipologie d'intervento
  - Dimensione urbana dell'intervento
  - Elenco operatori
  - Risorse finanziarie
    - Norme tecniche di programma relative a:
      - Elementi della progettazione alla scala ambientale ed urbana
      - Unità funzionali alla scala edilizia
      - Rappresentazione del progetto
- Predispone modelli per la valutazione:
  - Della fattibilità economica-finanziaria
  - Dell'efficienza sociale degli investimenti
  - Della funzionalità urbanistica
  - Della rappresentazione tecnica
- Istituisce appositi capitoli di bilancio dove far confluire le provviste finanziarie per l'attuazione dei rispettivi Programmi.

### **7.1.2 PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO SS 17**

Il Piano perimetra sulle tavole d'uso del suolo 1:2.000 le aree da assoggettare al Programma Integrato d'Intervento "Statale 17".

All'interno del perimetro di Programma sono comprese zone a diversa destinazione omogenea i cui interventi di trasformazione perseguono complessivamente gli obiettivi di Programma.

Il progetto urbanistico del Programma è demandato all'Amministrazione Comunale che lo predisporrà di concerto con gli Enti direttamente coinvolti. Ovvero, in caso d'inerzia della Pubblica Amministrazione, la proposta di programma integrato è presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

L'attuazione del programma prevede l'intervento di soggetti pubblici e privati con relativo apporto di risorse finanziarie.

#### **7.1.2.1 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO SS17**

- Riassetto della mobilità primaria sulla ss17

- Razionalizzazione del sistema d'accesso al centro urbano dalla ss17
- Miglioramento del sistema viario delle aree di nuovo impianto;
- Miglioramento della fruibilità ed incremento della dotazione degli spazi esterni di servizio alle attrezzature pubbliche o d'interesse collettivo;
- Riconnessione tra le aree di nuovo impianto e ed il tessuto consolidato
- Utilizzazione fondiaria di aree extraurbane a mezzo di:
  - integrazione funzionale
  - dotazione e riqualificazione di spazi urbani collettivi

#### **7.1.2.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO SS17**

Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Programma Integrato d'Intervento da dettagliare singolarmente in fase di formazione, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione degli interventi previsti:

- Interramento della SS17 nel tratto antistante la scuola alberghiera come da cartografie di Piano Regolatore.
- Realizzazione di svincolo per l'accesso al centro urbano alla nuova quota della SS 17.
- Realizzazione di un parco pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport.
- Suddivisione gerarchica del sistema viario.
- Realizzazione di nuove centralità
- Creazione di assi urbani interni
- Creazione di assi di penetrazione al tessuto consolidato
- Sistemi di relazione tra spazi collettivi di quartiere strada - piazza - giardino
- Realizzazione viabilità ciclopedonale
- Perimetrazione, valorizzazione paesaggistico - ambientale delle aree di margine
- Addizione con edificazione a blocco
- Acquisizione di aree d'atterraggio per le volumetrie derivanti dal PRU Zona Orti

#### **7.1.2.3 CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO SS17**

- Equipments Urban
- Tessuti aree periferiche
- Invasi spaziali
- Aree di bordo
- Assi e fronti urbani
- Strade extraurbane ed aree contermini

#### **7.1.2.4 CORRELAZIONE TRA PROGRAMMI**

La progettazione e gli effetti del programma vanno direttamente correlati con:

- Programma di Riqualificazione Urbana ed Ambientale Resine
- Programma di Riqualificazione Urbana Zona Orti

### **7.1.3 PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO AREA FFSS**

Il Piano perimetra sulle tavole d'uso del suolo 1:2.000 le aree da assoggettare al Programma Integrato d'Intervento "Area FFSS".

Il progetto urbanistico del Programma è demandato all'Amministrazione Comunale che lo predisporrà di concerto con l'Ente gestore dell'infrastruttura ed è finalizzato alla restituzione alla città di un'area nevralgica e centrale che ad oggi è individuata come elemento di forte frattura tra parti urbane.

L'attuazione del programma prevede l'intervento di soggetti pubblici e privati con relativo apporto di risorse finanziarie.

Nell'ambito di questo programma vanno ricercate intese ed accordi con l'Ente Parco, la Comunità Montana e gli Enti direttamente interessati alla gestione della ferrovia per il potenziamento dell'infrastruttura ai fini della fruizione a fini turistici degli ambiti montani.

#### **7.1.3.1 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO AREA FFSS**

- Ristrutturazione urbanistica di tutta l'area ferroviaria
- Riconnesione delle principali urbanizzazioni secondarie con il tessuto consolidato
- Miglioramento della fruibilità ed incremento della dotazione degli spazi esterni di servizio alle attrezzature pubbliche o d'interesse collettivo;
- Creazione di comparti funzionali
- Dotazione e riqualificazione di spazi urbani collettivi
- Attrezzaggio di spazi prospicienti la stazione
- Utilizzazione fondiaria di aree urbane a mezzo di:
  - integrazione funzionali di spazi collettivi
  - creazione di stazione ponte
  - creazione di percorsi meccanizzati
  - riqualificazione di un settore urbano (fronte) a destinazione direzionale e commerciale

#### **7.1.3.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO AREA FFSS**

Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Programma Integrato d'Intervento da dettagliare singolarmente in fase di formazione, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione degli interventi previsti:

- Creazione di assi urbani
- Creazione di comparti funzionali e parchi a sviluppo lineare
- Creazione di assi di connessione con il tessuto residenziale

- Addizione con edificazione in linea
- Sistema di gallerie commerciali e di servizio
- Creazione parcheggio pubblico

#### **7.1.3.3 CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO AREA FFSS**

- Equipments Urban
- Tessuti aree centrali
- Invasi spaziali
- Assi e fronti urbani
- Aree ferroviarie dismesse
- Aree infrastrutturali dismesse
- Spazi urbani aperti

#### **7.1.3.4 CORRELAZIONE TRA PROGRAMMI**

La progettazione e gli effetti del programma vanno direttamente correlati con:

- Programma di Recupero Urbano ed Ambientale Resine.
- Programma di Recupero del Patrimonio Edilizio vie De Curtis, via Gassman, via De Filippo, via Fabrizi e Variante sud SS17.
- Programma di Recupero del Patrimonio Edilizio via Dei Villini, via Napoli, via Pietransieri.

#### **7.1.4 PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO – PIANO DI DETTAGLIO AREMOGNA**

Il Piano perimetra sulle tavole d'uso del suolo 1:2.000 le aree da assoggettare al Programma Integrato d'Intervento "Aremogna".

Il progetto urbanistico del Programma Integrato d'Intervento, per la sua valenza di piano esecutivo, costituisce Piano di Dettaglio di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regionale Paesistico.

Il Piano di dettaglio è d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale in qualità di Ente istituzionalmente competente, ed è finalizzato alla riqualificazione ambientale ed urbana dell'area, degradata in particolar modo dalla presenza di edifici fortemente impattanti e censiti come detrattori ambientali nelle tavole d'analisi del PRG, nonché al potenziamento e diversificazione dell'offerta di recettività turistica.

L'attuazione del programma prevede l'intervento di soggetti pubblici e privati con relativo apporto di risorse finanziarie

Nell'ambito di questo programma vanno ricercate intese ed accordi con l'Ente Parco, la Comunità Montana la Regione Abruzzo e le associazioni di categoria.



#### 7.1.4.1 **OBBIETTIVI DEL PIANO DI DETTAGLIO AREMOGNA**

- Eliminazione dei detrattori ambientali costituiti da edifici fortemente impattanti costruiti nell'ambito del bacino sciistico
- Riqualificazione urbanistica della zona ai piedi degli impianti dell'Aremogna
- Definizione dei margini dell'edificato
- Ampliamento del mercato turistico e sviluppo economico
- Incremento delle presenze (uomini/giorno) nell'arco invernale mediante la trasformazione del turismo pendolare in turismo stanziale.
- Dirottamento dell'indotto, oggi non intercettato, prodotto dal turismo pendolare nell'ambito urbano del capoluogo.
- Diversificazione complessiva dell'offerta turistica

#### 7.1.4.2 **TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEL PIANO DI DETTAGLIO AREMOGNA**

Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Piano di Dettaglio, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione del piano di dettaglio:

- Demolizione o riduzione volumetrica degli edifici isolati individuati come "Edifici isolati impattanti" nella tavola A4.2 Carta delle Criticità;
- Ricostruzione delle volumetrie demolite a destinazione ricettiva nell'ambito perimetrato;
- Integrazione funzionale con incremento della superficie ricostruita da destinare a servizi (Se demolita + 50% a servizi) possibilmente localizzate ai piani terra;
- Contenimento delle altezze (max 3 piani a valle e 2 piani a monte) in base ad una valutazione dell'impatto percettivo, dai tratti di viabilità individuati come panoramici e dai punti panoramici di cui all'elaborato previsto dal comma 6, articolo 6.10.8 "H7 Visuali da salvaguardare" delle presenti norme;
- Costruzione dell'impianto urbano con sviluppo planimetrico desumibile dal tessuto edilizio dai centri storici minori;
- Diversificazione con edificazione in allineamento su assi urbani;
- Creazione di un sistema di piazze, percorsi pedonali e corti parcheggio;
- Sistema di gallerie commerciali e di servizio;
- Modellazione delle forme plani volumetriche sulle curve di livello;
- Creazione di spazi e vie pedonali prospicienti edifici di servizio;
- Creazione di viabilità su livelli gerarchici;
- Definizione di materiali e tecnologie costruttive uniformi.

#### 7.1.4.3 **CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA DEL PIANO DI DETTAGLIO AREMOGNA**

- Equipments Urban

- Inserimento
- Invasi spaziali
- Assi e fronti urbani
- Aree di degrado ambientale
- Aree di degrado urbano
- Spazi extra urbani aperti

#### **7.1.4.4 CORRELAZIONE TRA PROGRAMMI**

Riorganizzazione e potenziamento degli impianti del bacino sciistico

Programma di Recupero Urbano ed Ambientale Resine

#### **7.1.5 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ED AMBIENTALE RESINE**

Il Piano perimetra sulle tavole d'uso del suolo 1:2.000 le aree da assoggettare al Programma di Riqualficazione Urbana ed Ambientale "Resine".

All'interno del perimetro di Programma sono comprese zone a diversa destinazione omogenea i cui interventi di trasformazione perseguono complessivamente gli obiettivi di Programma.

Il progetto urbanistico del Programma è demandato all'Amministrazione Comunale che lo predisporrà di concerto con gli Enti direttamente coinvolti.

L'attuazione del programma prevede l'intervento di soggetti pubblici con apporto di risorse finanziarie interamente pubbliche

##### **7.1.5.1 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE RESINE**

- Rinaturalizzazione dell'alveo e delle protezioni spondali del torrente Resine
- Sistemazione dei margini
- Creazione di passeggiate pubbliche ed integrazione di spazi collettivi
- Creazione di un parco vegetale nella zona E3 di distacco e mitigazione
- Dotazione di attrezzature di carattere comprensoriale

##### **7.1.5.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEL PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE RESINE**

Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Programma di Riqualficazione Urbana ed Ambientale da dettagliare singolarmente in fase di formazione, si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione degli interventi previsti:

- Attrezzaggio per il tempo libero dei aree residuali in prossimità degli insediamenti
- Creazione di terrazzamenti e forestazioni
- Attrezzaggio di percorsi pedonali e ciclabili a più quote
- Piantumazione in filari
- Sistemazione paesaggistica delle aree limitrofe al nuovo svincolo sulla SS17

- Utilizzazione fondiaria di aree periurbane per la creazione di attrezzature F4f a mezzo di:
  - Inserimento di nuova edificazione
  - Interpretazione di corpi e spazi liberi
  - Dotazione di pluralità di funzioni
  - Sistemazione di invasi spaziali

#### **7.1.5.3 CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA DEL PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE RESINE**

- Invasi spaziali
- Aree di bordo
- Assi e fronti urbani
- Spazi urbani aperti

#### **7.1.5.4 CORRELAZIONE TRA PROGRAMMI**

La progettazione e gli effetti del programma vanno direttamente correlati con:

- Programma di Riqualificazione Urbana Zona Orti
- Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio vie De Curtis, via Gassman, via De Filippo, via Fabrizi e Variante sud SS17.

#### **7.1.6 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ZONA ORTI**

Il Piano perimetra sulle tavole d'uso del suolo 1:2.000 le aree da assoggettare al Programma di Recupero Urbano "Zona Orti"

Il progetto urbanistico del Programma è d'iniziativa ed attuazione privata, ed è finalizzato alla riqualificazione urbana di un'area degradata ed alla diversificazione dell'offerta di abitativa.

L'attuazione del programma prevede l'intervento di soggetti privati con relativo apporto di risorse finanziarie

##### **7.1.6.1 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ZONA ORTI**

- Sistemazione dei margini
- Integrazione di spazi collettivi
- Recupero di standard urbanistico
- Dotazione di attrezzature di carattere locale
- Definizione dei margini dell'edificato
- Adeguamento del sistema viario;
- Riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo;
- Recupero fondiario di aree urbane a mezzo di:
  - demolizione

- sostituzione
  - diradamento
  - integrazione funzionale
  - dotazione e riqualificazione di spazi interni collettivi
  - dotazione e riqualificazione di spazi urbani collettivi
- Integrazione del parco tipologico abitativo;

#### **7.1.6.2 TEMATIZZAZIONI PROGETTUALI DEL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ZONA ORTI**

Al fine del raggiungimento degli obiettivi del Programma di Recupero Urbano Zona Orti si definiscono le seguenti tematizzazioni progettuali da riportare nelle tavole di rappresentazione del piano di dettaglio:

- Demolizione di edifici preferibilmente antistanti la via Antonio De Curtis e cessione al pubblico dell'area di sedime.
- Assegnazione al Privato cedente le aree di sedime degli edifici demoliti dei lotti di proprietà Comunale acquisiti nell'ambito dei Piani Particolareggiati delle zone C2 e C3.
- Ricostruzione delle volumetrie demolite nei lotti permutati fino massimo al raggiungimento degli indici fondiari delle zone C2 e C3 e nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste.
- Creazione di un sistema di spazi pubblici nella Zona Orti
- Creazione di viabilità su livelli gerarchici

#### **7.1.6.3 CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA DEL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ZONA ORTI**

- Equipments Urban
- Tessuti aree periferiche
- Aree di bordo
- Assi e fronti urbani
- Strade extraurbane ed aree contermini

#### **7.1.6.4 CORRELAZIONE TRA PROGRAMMI**

- Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio v Via di Pietransieri, Via Dei Tigli, Via Enzo Ferrari, Via Edoardo De Filippo,
- Programma di Recupero Urbano ed Ambientale Resine.
- Programma integrato d'Intervento SS 17



## **8 CAPITOLO OTTAVO**

### **8.1.1 VINCOLI E LIMITAZIONI**

#### **8.1.1.1 EMERGENZE ARCHITETTONICHE**

Ai sensi dell'art. 78 LR 18/83 sono individuati nelle tavole di piano particolari emergenze architettoniche di carattere monumentale e storico architettonico, nonché i complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico - testimoniale.

#### **8.1.1.2 VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal PRG, previo specifico parere dell'Ispettorato dipartimentale Agricoltura e Foreste Dell'Aquila, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Gli interventi edilizi nel territorio vincolato ai sensi del R.D. n°3267 del 30.12.1923 di cui alla tavola A2.3 "Carta dei vincoli idrogeologici" dovranno tutelare le risorse idriche superficiali e sotterranee se esistenti o potenziali.

#### **8.1.2 RISPETTO CIMITERIALE**

Per le zone di rispetto cimiteriale i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito perimetro opportunamente ridotto ai sensi della L. 166/2002 art. 28 ntv.

Nelle suddette zone di rispetto possono essere realizzati ampliamenti di strutture cimiteriali. Possono essere inoltre realizzate chioschi e strutture temporanee per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

#### **8.1.3 FASCIA DI RISPETTO EXTRAURBANA**

La fascia di rispetto extraurbana non è riportata sulle tavole di piano in quanto s'intende delimitata dal Codice della Strada secondo la classificazione viaria.

#### **8.1.4 PIANO STRALCIO DI BACINO FENOMENI GRAVITATIVI E PROCESSI EROSIVI – PAI –**

Il PRG recepisce le prescrizioni puntuali imposte dal Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), nonché ogni altra disciplina relativa a situazioni di pericolosità relative a grotte carsiche ed altre cavità sotterranee e scarpate morfologiche. Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono riportate nell'apposita tavola A2.4.2 "PAI - Carta della Pericolosità".

### 8.1.5 RECINZIONI E MURI DI CINTA

In tutto il territorio comunale le recinzioni e i muri di cinta possono essere realizzati in diversi materiali, purché la parte sovrastante il ml 1.50 non impedisca la vista o sia realizzato con siepi. Muri di cinta e recinzioni non possono superare l'altezza massima complessiva di ml 2.00. In caso di terreno in pendio tale quota va misurata dal punto più basso di spiccato della recinzione, anche se su terreno appartenete ad altra proprietà.

In sede di rilascio di atto autorizzativo, per le recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 2,00 misurata dalla recinzione al ciglio della strada prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1.50 dal ciglio stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.

In sede di rilascio di atto autorizzativo per recinzioni è prescritta una distanza minima di m. 1,50 dalla recinzione al ciglio della pista ciclopedonale prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1,50 dal ciglio, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio della pista ciclopedonale sia impedito da elementi oggettivi.

### 8.1.6 CAVE E TORBIERE

L'attività estrattiva, nonché la coltivazione di cave e torbiere è consentita ed autorizzabile solo ed esclusivamente entro gli appositi perimetri riportati nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:10.000.

Le distanze delle attività estrattive dalle strade provinciali è fissata in ml 30, dalle strade comunali in ml 15 e da edifici esistenti alla data di adozione del PRG a ml 50.

Nel piano di coltivazione, da presentare a corredo dell'istanza autorizzativa, dovranno essere inserite le strade di percorrenza dei mezzi usati per il trasporto degli inerti –portata max. q.li 330.00-.

Dovrà essere presentata, inoltre prima del rilascio del permesso all'escavazione o del eventuale rinnovo della concessione, adeguata fideiussione per il ripristino della sede stradale manomessa, pari a € 4.50 (quattro euro e cinquanta centesimi) al mc di inerte prelevato come testimoniato dai documenti di trasporto dei mezzi utilizzati.

- Giulianova lì, novembre 2013

Arch. Filippo Di Giovanni

Arch. Filippo Di Giovanni  
Sez. A/a  
N. 366  
PROVINCIA DI TERAMO

Arch. Sandro Di Filippo

Arch. Sandro Di Filippo  
Sez. A/a  
N. 100  
PROVINCIA DI TERAMO